

# LA OCUPACIÓN RESIDENCIAL DEL SUELO NO URBANIZABLE: ANÁLISIS DE LAS PARCELACIONES ILEGALES DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA



Doctorando: David López Casado

---

Directores: Dr. Víctor Fernández Salinas  
Dr. Alfonso Mulero Mendigorri





Tesis doctoral: LA OCUPACIÓN RESIDENCIAL DEL SUELO NO  
URBANIZABLE: ANÁLISIS DE LAS PARCELACIONES  
ILEGALES DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA

Doctorando: David López Casado


Directores: Dr. Víctor Fernández Salinas, Universidad de Sevilla  
Dr. Alfonso Mulero Mendigorri, Universidad de Córdoba

Programa de Doctorado: Geografía

Línea de Investigación: Recursos, dinámicas urbanas y rurales e innovación







A Miguel y a María,  
por el tiempo que  
os he tomado  
prestado; me es-  
forzaré por tratar  
de recuperarlo.

Os quiero







# AGRADECIMIENTOS

Son muchas las personas que han contribuido al desarrollo de esta tesis de una u otra forma, tanto en el ámbito académico como en el personal; y uno no sabe nunca por dónde empezar.

Creo que es de justicia hacerlo por los doctores Víctor Fernández Salinas y Alfonso Mulero Mendigorri, incansables -y sufridos- directores de esta investigación. Gracias por compartir vuestros saberes y, sobre todo, por la gran cantidad de tiempo invertido; soy plenamente consciente de lo duro que es tratar con alguien tan cabezota como yo. Sin duda, soy deudor de todo ello y de mucho más, aunque espero haberos aportado algo. Yo me llevo, además de una magnífica experiencia académica y vital, dos amigos.

Hace casi veinte años comencé a trabajar en la Oficina Técnica para la Gestión del Plan Especial de Protección del yacimiento arqueológico de Medina Azahara. De ese momento es la génesis de esta investigación, dado que de ahí parte mi contacto de las parcelaciones ilegales y mi interés por conocer más a fondo sus múltiples dimensiones; gracias, Alberto, por compartir tus conocimientos y, sobre todo, por hacerme ver la importancia de la honestidad y el rigor a la hora de acometer una investigación. Mi agradecimiento se extiende a todo el personal del Conjunto Arqueológico en las diferentes etapas; pero, sobre todo, a Ana, sin duda una de las personas que más me ha hecho crecer, tanto en lo personal como en lo profesional. Gracias también a Pepe, amigo, probablemente una de las personas que mejor conoce el mundo parcelista; nuestras discusiones y conversaciones sobre el tema son uno de los soportes sobre los que se apoya esta investigación. Antonia, gracias también a ti; ya ves, el que la sigue, la consigue...

Mi paso como alumno del Máster en Ordenación y Gestión del Desarrollo Territorial y Local de esta universidad es otro de los hitos importantes que quiero destacar. Mi agradecimiento, de nuevo, al profesor Fernández Salinas -Víctor-, tutor de mi trabajo fin de máster, que fue la antesala de esta tesis, por su generosidad y sus consejos, siempre bien recibidos (aunque no siempre suficientemente atendidos...). Gracias también al resto de los profesores, algunos de los cuales han influido positivamente en mi crecimiento como investigador; y, muy especialmente, a Josefina Cruz, Leandro del Moral y Rocío Silva, miembros del tribunal que evaluó dicho trabajo, por sus críticas durante la defensa. Pero mi agradecimiento se extiende también a todos los compañeros de clase; creo que fueron nueve meses fundamentales en mi experiencia vital. No puedo dejar de pensar en los que hoy son mis amigos, Nelson y Aída, Ramiro, Dani, Emilio... pero sobre todo en Marta, Rosa -y Víctor, qué habíamos hecho sin él...- y María; a todos, muchísimas gracias.

Agradezco también a mis colegas del departamento de Geografía Humana, así como a sus dos últimos directores, su apoyo en diferentes momentos de este duro trabajo; a Lola Requena, por compartir su tesis, sus conocimientos y experiencias; a Gema González y Leandro del Moral, por su generosidad en los últimos meses; a David Sampedro, incansable compañero de penas y pesares. Y, por supuesto, a Josefina Cruz, por su inestimable apoyo. De igual modo, a los integrantes de mi Grupo de Investigación, por sus críticas y sugerencias que, sin duda, han contribuido a enriquecer la investigación.

A mis padres, por desgracia ya desaparecidos. Sé que os habría gustado compartir el final de este trabajo, especialmente a ti, mamá; y sí, ya, por fin, tu hijo he dejado de estudiar.

Y, aunque te dejo para el final, sabes que estás presente desde el principio, y que sin ti nada de esto habría sido posible. Desde que te conocí en el ayuntamiento de Obejo, luego en Medina Azahara, más tarde en el Máster -nunca olvidaré el viaje a Tánger-, y ahora compartiendo tantas cosas juntos. Espero poder compensarte: TQT.



# ÍNDICE GENERAL

_RESUMEN.....	19
_ABSTRACT.....	21
_PRESENTACIÓN	
CAPÍTULO 1. Introducción.....	49
_BLOQUE 1: LOS PROCESOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE CON FINES RESIDENCIALES: MARCO TEÓRICO Y ESTADO DE LA INVESTIGACIÓN EN ESPAÑA	
CAPÍTULO 2. Marco teórico.....	69
CAPÍTULO 3. Estado de la cuestión en España.....	119
CAPÍTULO 4.- El fenómeno de las parcelaciones ilegales en Andalucía: Panorámica general, tratamiento administrativo y regulación jurídica.....	181
_BLOQUE 2: LAS PARCELACIONES ILEGALES EN CÓRDOBA: GÉNESIS, EVOLUCIÓN Y CARACTERIZACIÓN GENERAL	
CAPÍTULO 5. Contextualización del área de estudio.....	235
CAPÍTULO 6. Génesis y evolución del proceso de parcelación ilegal en el municipio de Córdoba.....	271
CAPÍTULO 7. Caracterización general del fenómeno de parcelación ilegal.....	323
_BLOQUE 3: ANÁLISIS DEL PROCESO DE PARCELACIÓN ILEGAL CON FINES RESIDENCIALES SEGÚN LAS ÁREAS GEOGRÁFICAS AFECTADAS	
CAPÍTULO 8. Las parcelaciones ilegales de la Sierra.....	393
CAPÍTULO 9. Las parcelaciones ilegales del Piedemonte.....	455
CAPÍTULO 10. Las parcelaciones ilegales de la Vega.....	499
_CONCLUSIONES.....	573
_CONCLUSIONS.....	591
_REFERENCIAS .....	607





# ÍNDICE

_Resumen.....	19
_Abstract.....	21
_Relación de abreviaturas.....	23
_Relación de tablas.....	27
_Relación de cuadros.....	33
_Relación de figuras.....	35
 _PRESENTACIÓN	
CAPÍTULO 1. Introducción.....	49
1.1 Presentación y justificación .....	51
1.1.1 Nuevas, y no tan nuevas, lógicas de los crecimientos urbanos.....	51
1.1.2 Problemas de conceptualización del proceso de parcelación ilegal.....	53
1.1.3 ¿Por qué Córdoba?.....	53
1.2 Hipótesis.....	54
1.3 Objetivos.....	55
1.3.1 Objetivo general.....	55
1.3.2 Objetivos específicos.....	56
1.4 Metodología.....	56

1.5 Fuentes.....	59
1.5.1 Fuentes bibliográficas.....	59
1.5.2 Fuentes cartográficas.....	59
1.5.3 Fuentes documentales.....	60
1.5.4 Fuentes estadísticas.....	63
1.5.5 Trabajo de campo.....	64

## **\_BLOQUE 1: LOS PROCESOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE CON FINES RESIDENCIALES: MARCO TEÓRICO Y ESTADO DE LA INVESTIGACIÓN EN ESPAÑA**

<b>CAPÍTULO 2. Marco teórico.....</b>	<b>69</b>
2.1. Consideraciones iniciales.....	71
2.2. Las formas del crecimiento urbano.....	74
2.2.1. Aproximación histórica.....	75
2.2.2. La expansión no planificada de la ciudad.....	79
2.2.3. La ciudad se fragmenta: Formas del crecimiento urbano disperso.....	84
2.2.4. Los efectos de la dispersión urbana.....	92
2.2.4.1. Los efectos ambientales	
2.2.4.2. Los efectos económicos	
2.2.4.3. Las implicaciones sociales	
2.3. Clarificación conceptual de los procesos asociados al crecimiento urbano disperso.....	104
2.3.1. Planteamiento general.....	104
2.3.2. Hacia una necesaria revisión conceptual.....	107
<b>CAPÍTULO 3. Estado de la cuestión en España.....</b>	<b>119</b>
3.1. Presentación.....	121
3.1.1. Características generales.....	123
3.1.2. La segunda residencia como precursor de las urbanizaciones y parcelaciones ilegales.....	125

3.2. De las urbanizaciones de segunda residencia a las urbanizaciones ilegales, pasando por las parcelaciones clandestinas.....	130
3.2.1. Los inicios del fenómeno: Las urbanizaciones de segunda residencia.....	131
3.2.2. Entre la perplejidad y la confusión ante un nuevo fenómeno: Las parcelaciones clandestinas.....	143
3.2.3. Concienciación, investigación y acción: Las parcelaciones y urbanizaciones ilegales.....	146
3.2.3.1 Las administraciones regionales ante el fenómeno parcelario: algunos ejemplos	
3.2.3.2 Las publicaciones científicas	
3.3. Caracterización de las urbanizaciones y parcelaciones ilegales.....	160
3.4. Propuestas tipológicas de las parcelaciones ilegales en el contexto español.....	170
3.4.1. Las tipologías propuestas en los trabajos promovidos por las administraciones regionales.....	171
3.4.1.1. Comunidad de Madrid	
3.4.1.2. Comunidad autónoma Castilla y León	
3.4.1.3. Comunidad autónoma de Aragón	
3.4.2. Las tipologías en la bibliografía científica.....	175

<b>CAPÍTULO 4. El fenómeno de las parcelaciones ilegales en Andalucía: Panorámica general, tratamiento administrativo y regulación jurídica.....</b>	<b>181</b>
4.1. Panorámica general de las parcelaciones ilegales en Andalucía.....	183
4.1.1. Las parcelaciones ilegales a través de los inventarios de la administración regional.....	185
4.1.1.1. El inventario de Parcelaciones Urbanísticas de 1988	
4.1.1.2. El inventario de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable de 2003	
4.1.2. Las parcelaciones ilegales en los informes de la Oficina del Defensor del Pueblo de Andalucía.....	200
4.1.3. La investigación y documentación del fenómeno parcelatorio andaluz en la actualidad.....	204
4.1.3.1. Algunos intentos recientes desde el ámbito científico	
4.1.3.2. La investigación y documentación desde la información geográfica actual	
4.2. El papel de la Administración Regional: La respuesta normativa y planificadora.....	211
4.2.1. Las parcelaciones ilegales en la planificación territorial: El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y los planes de ámbito subregional.....	213

4.2.2.1. Las parcelaciones ilegales en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	
4.2.1.2. Las parcelaciones ilegales en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional	
4.2.2. Las parcelaciones ilegales en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.....	220
4.2.3. El desarrollo normativo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con relación a las parcelaciones ilegales y sus modificaciones.....	226
4.2.3.1. Las parcelaciones ilegales en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía	
4.2.3.2. El Decreto 2/2012 y las parcelaciones ilegales	
4.2.3.3. Las modificaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía relacionadas con el fenómeno parcelatorio	

## **\_BLOQUE 2: LAS PARCELACIONES ILEGALES EN CÓRDOBA: GÉNESIS, EVOLUCIÓN Y CARACTERIZACIÓN GENERAL**

<b>CAPÍTULO 5. Presentación del área de estudio.....</b>	<b>235</b>
5.1. Significado e importancia del municipio en el contexto provincial y metropolitano.....	237
5.1.1. El municipio de Córdoba en el entorno provincial.....	237
5.1.2. Córdoba en el ámbito de su aglomeración urbana.....	240
5.2. Caracterización geográfica del municipio de Córdoba.....	244
5.2.1. La dinámica reciente del crecimiento de la ciudad y su periferia.....	245
5.2.2. Principales rasgos paisajísticos del municipio.....	250
5.2.2.1. Área geográfica de la sierra	
5.2.2.2. El piedemonte: El contacto entre sierra y valle	
5.2.2.3. Área geográfica de la vega	
5.2.2.4. Área geográfica de la campiña	
<b>CAPÍTULO 6. Génesis y evolución del proceso de parcelación ilegal en el municipio de Córdoba.....</b>	<b>271</b>
6.1. Antecedentes.....	273
6.1.1. Los precedentes del fenómeno de las parcelaciones ilegales en Córdoba.....	273
6.1.2. El plan general de ordenación urbana de 1958.....	275
6.1.3. Los planes parciales de ordenación.....	279



6.2. Los primeros intentos de catalogación y regulación.....	284
6.2.1. La preocupación por el control del fenómeno de la primera corporación municipal democrática: Tentativas de vigilancia y paralización.....	285
6.2.2. Los catálogos de parcelaciones clandestinas del Valle del Guadalquivir y la sierra de Córdoba y su incorporación al plan general de 1986.....	287
6.2.2.1. Las parcelaciones ilegales de la sierra	
6.2.2.2. Las urbanizaciones y parcelaciones clandestinas del valle del Guadalquivir	
6.2.2.3. La incorporación de los inventarios de urbanizaciones y parcelaciones clandestinas del Valle y la Sierra al plan general de 1986	
6.2.3. Las parcelaciones ilegales de Córdoba según el Inventario de la Junta de Andalucía de 1988.....	298
6.3. La expansión reciente de las parcelaciones ilegales.....	300
6.3.1. El inventario de 1996 para el plan general de 2001.....	301
6.3.1.1. La incorporación de las parcelaciones ilegales al plan general	
6.3.1.2. La Innovación <i>fallida</i> del plan general de 2001 con relación a las parcelaciones del sector occidental de la vega	
6.3.2. Las parcelaciones ilegales de Córdoba según el Inventario de la Junta de Andalucía de 2003.....	311
6.3.3. El documento de identificación y delimitación de asentamientos en suelo no urbanizable.....	315
6.4. Recapitulación: Las claves de la intensidad del fenómeno en el municipio cordobés.....	319
 CAPÍTULO 7. La parcelación ilegal en el municipio de Córdoba: Componentes básicos, distribución espacial y tipología.....	323
7.1. Presentación general de las parcelaciones ilegales de Córdoba.....	325
7.2. Los agentes implicados en el proceso.....	332
7.2.1. Consideraciones iniciales.....	333
7.2.2. El parcelista.....	336
7.2.3. El parcelador.....	343
7.2.4. Las administraciones, instituciones y organismos públicos.....	349
7.2.4.1. La administración regional	
7.2.4.2. El ayuntamiento de Córdoba y la Gerencia de Urbanismo	

7.2.4.3. Los notarios y registradores de la propiedad	
7.2.4.4. Otros organismos e instituciones públicas	
<b>7.3. Pautas de la distribución espacial del fenómeno parcelario y criterios para su elección y delimitación física.....</b>	<b>358</b>
7.3.1. Definición de los criterios establecidos para la elección y delimitación de las parcelaciones ilegales que serán objeto de estudio.....	359
7.3.1.1. Criterios para la elección de las parcelaciones consideradas	
7.3.1.2. Delimitación física de las parcelaciones ilegales: dificultades y propuestas	
7.3.2. Rasgos generales de la distribución espacial de las parcelaciones ilegales.....	368
<b>7.4. Perfil demográfico del parcelista y uso de las edificaciones.....</b>	<b>372</b>
7.4.1. Características demográficas.....	372
7.4.2. La forma de utilización de las edificaciones.....	377
<b>7.5. El tamaño de las parcelaciones ilegales.....</b>	<b>379</b>
<b>7.6. Propuesta de clasificación para el estudio geográfico de las parcelaciones ilegales.....</b>	<b>384</b>
7.6.1 La escala de los grandes dominios geográficos.....	386
a) Parcelaciones de sierra	
b) Parcelaciones de piedemonte	
c) Parcelaciones de vega	
7.6.2. La escala de detalle.....	388

### **\_BLOQUE 3: ANÁLISIS DEL PROCESO DE PARCELACIÓN ILEGAL CON FINES RESIDENCIALES SEGÚN LAS ÁREAS GEOGRÁFICAS AFECTADAS**

<b>CAPÍTULO 8. Las parcelaciones ilegales de la sierra.....</b>	<b>393</b>
<b>8.1. Evolución, distribución y extensión de las parcelaciones ilegales de la sierra.....</b>	<b>395</b>
8.1.1. Génesis y evolución del fenómeno.....	398
8.1.2. El tamaño de las parcelaciones.....	405
8.1.3. Factores de localización espacial.....	408
<b>8.2. Aproximación sociodemográfica.....</b>	<b>413</b>
8.2.1. El nomenclátor y sus limitaciones.....	413

8.2.2. Aportaciones de la información censal.....	418
<b>8.3. Clasificación tipológica.....</b>	<b>423</b>
8.3.1. Consideraciones generales.....	424
8.3.2. Criterios de clasificación.....	424
<b>8.4. Las parcelaciones de dominante urbana (tipo 1).....</b>	<b>430</b>
8.4.1. De ilegal a urbano: El subtipo 1.1.....	431
8.4.1.1. El caso paradigmático de la Urbanización Campo Alegre	
8.4.2. La fosilización como seña de identidad: El subtipo 1.2.....	436
8.4.2.1. Urbanización El Cruce: El largo proceso hacia la legalización	
<b>8.5. Las parcelaciones de componente rústica (tipo 2).....</b>	<b>440</b>
8.5.1. Entre la urbanización y la parcelación ilegal: El subtipo 2.1.....	442
8.5.1.1. Siete Fincas: La reivindicación como argumento	
8.5.2. La especial protección como rasgo esencial: El subtipo 2.2.....	446
8.5.2.1. Hacienda El Cordobés: El componente torero del fenómeno parcelario	
8.5.3. La imagen de la precariedad: El subtipo 2.3.....	451
8.5.3.1. Rancho Blanco o la esencia de la vida en el campo	
<b>CAPÍTULO 9. Las parcelaciones ilegales del piedemonte.....</b>	<b>455</b>
9.1. Evolución, distribución y extensión de las parcelaciones ilegales del piedemonte.....	457
9.1.1. Génesis y evolución del fenómeno.....	458
9.1.2. El tamaño de las parcelaciones.....	463
9.1.3. Factores de localización espacial.....	466
9.2. Aproximación sociodemográfica.....	468
9.2.1. El nomenclátor y sus limitaciones.....	469
9.2.2. Aportaciones de la información censal.....	472
9.3. Clasificación tipológica.....	478
9.3.1. Criterios de clasificación.....	478
9.4. Las parcelaciones de dominante urbana (tipo 1).....	481

9.4.1. De ilegal a urbano: El subtipo 1.1.....	483
9.4.1.1. El conjunto <i>El Sol-Encinares de Alcolea</i> : La difícil convivencia de dos modelos opuestos	
9.4.2. Las consecuencias del urbanismo expansivo: El subtipo 1.2.....	488
9.4.2.1. El conjunto urbano <i>Carrera del Caballo</i> : La paradoja de la planificación urbanística	
9.5. Las parcelaciones de componente rústica (tipo 2).....	493
9.5.1. La especial protección como rasgo esencial: El subtipo 2.2.....	494
9.5.1.1. Jardines de Azahara: El valor hedónico del emplazamiento	
<b>CAPÍTULO 10. Las parcelaciones ilegales de la vega.....</b>	<b>499</b>
10.1. Evolución, distribución y extensión de las parcelaciones ilegales de la vega.....	501
10.1.1. Génesis y evolución del fenómeno.....	505
10.1.2. El tamaño de las parcelaciones.....	510
10.1.3. Factores de localización espacial.....	513
10.2. Aproximación sociodemográfica.....	518
10.2.1. El Nomenclátor y sus limitaciones.....	518
10.2.2. Aportaciones de la información censal.....	523
10.3. Clasificación tipológica.....	529
10.3.1. Criterios de clasificación.....	429
10.4. Las parcelaciones de dominante urbana (tipo 1).....	534
10.4.1. De ilegal a urbano: El subtipo 1.1.....	535
10.4.1.1. Cuevas de Altázar: 30 años tras el <i>sueño</i> urbano	
10.4.2. Hacia la legalización por el camino más largo o las consecuencias de un urbanismo ¿inflexi- ble? El subtipo 1.2.....	541
10.4.2.1. La parcelación <i>La Barquera</i> como laboratorio de experimentación urbanística	
10.5. Las parcelaciones de componente rústica (tipo 2).....	549
10.5.1. Entre la urbanización y la parcelación ilegal: El subtipo 2.1.....	550
10.5.1.1. A pesar de la Gerencia esta parcelación es una <i>Perla</i>	
10.5.2. La especial protección como rasgo esencial: El subtipo 2.2.....	558



10.5.2.1. Cuando el agua entra por la puerta, el parcelista salta por la ventana: El conjunto <i>La Altea-Guadalvalle</i>	
10.5.3. La imagen de la precariedad: El subtipo 2.3.....	564
10.5.3.1. ¡Y no hubo una quinta vez! O la terquedad del parcelista	
<b>_CONCLUSIONES.....</b>	<b>573</b>
I. Respecto al objeto: La conceptualización de las parcelaciones ilegales.....	575
II. Respecto de la importancia y dimensión del fenómeno parcelario en Córdoba.....	577
III. Respecto del papel de los agentes protagonistas.....	578
IV. El significado de las parcelaciones ilegales a escala de detalle.....	581
Futuras líneas de investigación.....	587
<b>_CONCLUSIONS.....</b>	<b>591</b>
I. Regarding the object: The conceptualisation of illegal allotment .....	593
II. Regarding the importance and dimension of the parcelling phenomenon in Cordova.....	594
III. Regarding the role of the main actors .....	596
IV. The significance of illegal allotments in the affected geographical areas.....	599
Future lines of resarch.....	604
<b>_BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>607</b>
I. Referencias bibliográficas.....	607
II. Documentación: Planes, Inventarios y Catálogos.....	627
III. Normativa.....	630
IV. Cartografía.....	632



## RESUMEN

Las parcelaciones ilegales son uno de los casos más singulares de los asentamientos que integran los procesos de dispersión urbana en España durante buena parte del siglo XX y del XXI. Ello por diversas razones, aunque son dos las que destacan sobre el resto: su origen no planificado y, en segundo término, el déficit de servicios básicos, infraestructuras y equipamientos. Se trata de un fenómeno que surge como una versión económica de las urbanizaciones de segunda residencia y que, sobre todo a partir de los años cincuenta y sesenta del siglo pasado, comenzaron a cobrar especial importancia en las principales ciudades y áreas litorales del país. Las parcelaciones ilegales vienen a cubrir, al menos en las etapas iniciales, la demanda de segunda residencia y zonas para el esparcimiento de una parte de la creciente clase trabajadora.

La ocupación del suelo no urbanizable por actividades residenciales en forma de parcelaciones ilegales que se ha desarrollado en Córdoba durante los últimos decenios ha supuesto un cambio sustancial en la estructura territorial del municipio. Por otro lado, la extensión social del fenómeno ha alcanzado tal dimensión que se ha llegado al momento actual en el que, salvo casos puntuales, la convivencia de la ciudad planificada con los asentamientos semiurbanos surgidos de manera ilegal no se manifiesta como un problema que deba ser solventado, sino como un proceso que tiene muchos matices para los agentes concernidos: parceladores, parcelistas y administración; ello, a pesar de los notables conflictos y consecuencias negativas que éste tiene, tanto en términos territoriales, como ambientales y paisajísticos. Con todo, y aunque se trata de una cuestión no resuelta y de gran actualidad, ésta no ha tenido una especial atención desde el ámbito científico.

La elección de Córdoba como caso de estudio se sustenta en el hecho de que se trata de la capital de provincia andaluza donde las parcelaciones ilegales han alcanzado un mayor grado de incidencia desde el punto de vista de su complejidad y de su peso cuantitativo. Junto a lo anterior, las propias singularidades del municipio, tanto desde el punto de vista de su atípica extensión superficial como por su diversidad geográfica, justifican el interés por este ámbito concreto. La complejidad en el estudio de las diferentes dimensiones que tiene este proceso aconseja analizarlo desde escalas de detalle como única vía posible para conseguir su completa comprensión. Para ello, se propone la consideración de las diferentes etapas en las que el fenómeno parcelario se ha ido desarrollando, así como la forma territorial diferencial en que éste ha incidido sobre los distintos dominios espaciales que conforman el municipio al norte del río Guadalquivir: sierra, piedemonte y vega.



## ABSTRACT

Illegal allotments is one of the most unique cases of the settlements that form the process of urban sprawl in Spain during a good part of the twentieth and twenty-first century. This is due to various reasons, although there are two that stand out more than the others: lack of planning and, secondly, the deficit of basic services, infrastructures and facilities. It is a phenomenon that emerges as an economic version of second home developments and that, especially since the fifties and sixties of the last century, began to take on special importance in the main cities and coastal areas of the country. Illegal allotments meets the demand for second homes and areas for recreation of a part of the growing working class, at least in the initial stages.

The occupation of non-developable land by residential activities in the form of illegal allotments that has occurred in Cordova during the last decades has caused the territorial structure of the municipality to change substantially. On the other hand, the social extension of the phenomenon has reached such a stage that today, except in specific cases, the coexistence of the planned city with semi-urban settlements that have arisen illegally does not emerge as a problem that must be solved, but as a process that has many nuances for the actors involved: developers, plotters and administrations, and all in spite of the notable conflicts and negative consequences that it has, both in territorial, environmental and landscape terms. Yet, and although it is an unresolved and very topical question, it has not received special attention from the scientific field.

The choice of Cordova as a case study is based on the fact that it is the capital of the Andalusian province where illegal allotments have reached a greater degree of incidence from the point of view of their complexity and quantitative weight. Together with the above, the municipality's own uniqueness, both from the point of view of its atypical surface area and its geographical diversity, justify the interest in this specific area. The complexity in the study of the different dimensions of this process suggests that the only possible way to achieve its full understanding is to analyse it in detailed scale. To do this, we propose the consideration of the different stages in which the parcelling phenomenon has occurred, as well as the differential territorial form in which this has affected the different spatial domains that make up the municipality north of the Guadalquivir River: the mountain range, the foothills and the floodplains.



## RELACIÓN DE ABREVIATURAS

AMC: Archivo Histórico Municipal

AHP: Archivo Histórico Provincial

BOE: Boletín Oficial del Estado

BOJA: Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

DERA: Datos Espaciales de Referencia de Andalucía

IDE: Infraestructura de Datos Espaciales

LOUA: Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

PAU: Programa de Actuación Urbanística


PERI: Plan Especial de Reforma Interior

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana/Urbanística

PP: Plan Parcial







## RELACIÓN DE TABLAS, CUADROS Y FIGURAS



### \_CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

Tabla 2.01. Relación entre los incrementos del gasto de la dispersión urbana en función del tamaño del municipio para los municipios de la Comunidad Valenciana.	100
--	-----

### \_CAPÍTULO 4: EL FENÓMENO DE LAS PARCELACIONES ILEGALES EN ANDALUCÍA: PANORÁMICA GENERAL, TRAMIENTO ADMINISTRATIVO Y REGULACIÓN JURÍDICA

Tabla 4.01. Distribución de la superficie ocupada por parcelaciones ilegales por provincia y régimen urbanístico del suelo, según los resultados del inventario de 1988.	187
Tabla 4.02. Superficie (ha) de las parcelaciones según el régimen de uso de las viviendas localizadas en su interior; distribución por provincias según los resultados del inventario de 1988.	188
Tabla 4.03. Principales resultados del inventario de 2003 respecto al número de parcelaciones ilegales, superficie ocupada y número de viviendas existentes.	192
Tabla 4.04. Distribución del número de parcelaciones ilegales, superficie ocupada y número de viviendas distribuidas por provincias según los resultados del inventario de 2003.	194
Tabla 4.05. Distribución del número de parcelaciones ilegales y superficie ocupada distribuidas por provincias para municipios con más de dos parcelaciones en su término municipal.	195
Tabla 4.06. Distribución del número de <i>enclaves</i> y superficie ocupada, para los municipios que tienen más de 8 ámbitos en su término municipal; se ordenan de menor a mayor según el número de <i>enclaves</i> .	198
Tabla 4.07. Localización de <i>enclaves</i> en suelo no urbanizable por provincia: resultados del proyecto <i>El urbanismo de la No Ciudad...</i>	207
Tabla 4.08. Ejemplo de caracterización de dos asentamientos del municipio de Jaén según la capa asentamientos contenida en los DERA.	209

Tabla 4.09. Número de asentamientos de tipología <i>discontinuos</i> y <i>aparcados</i> según la capa de información asentamientos de los DERA: distribución provincial y superficie ocupada.	209
Tabla 4.10. Número de parcelaciones ilegales y superficie ocupada en las aglomeraciones urbanas principalmente afectadas según los datos del Inventario de la Junta de Andalucía de 2003.	218

## **\_CAPÍTULO 5: PRESENTACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO**

Tabla 5.01. Datos de población y extensión superficial de la aglomeración urbana de Córdoba y su peso relativo en relación con el total regional.	242
Tabla 5.02. Evolución de la población de los municipios de la AUCo y de las principales Entidades Singulares de Población de la capital en los periodos 1998-2008 y 2008-2014.	245

## **\_CAPÍTULO 6: GÉNESIS Y EVOLUCIÓN DEL PROCESO DE PARCELACIÓN ILEGAL EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA**

Tabla 6.01. Relación de las parcelaciones ilegales según el plan de 1986 y el inventario municipal previo.	297
Tabla 6.02. Parcelaciones ilegales según su clasificación urbanística en el inventario del PGOU.01.	302
Tabla 6.03. Datos comparativos entre el número de parcelaciones ilegales identificadas por el PGOU.01, tanto por clases de suelo como por las grandes unidades geográficas.	304
Tabla 6.04. Propuesta de ampliación de los PAUs de las parcelaciones de la zona occidental de la vega.	311
Tabla 6.05. Ámbitos de uso mayoritariamente residencial identificados en el <i>Avance de planeamiento</i> : distribución según tipologías y número de viviendas.	316
Tabla 6.06. Comparación entre los <i>enclaves</i> identificados por el inventario de 2003 y los del <i>avance de planeamiento</i> de 2014.	316
Tabla 6.07. Síntesis de los principales datos sobre el número de parcelaciones ilegales identificadas en los diferentes inventarios y documentos oficiales.	320

## **\_CAPÍTULO 7: CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL FENÓMENO DE PARCELACIÓN ILEGAL EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA**

Tabla 7.01. Relación de las parcelaciones ilegales identificadas: distribución según dominios y áreas geográficas y superficie relativa.	362
Tabla 7.02. Relación de las parcelaciones ilegales seleccionadas para los análisis a escala de detalle: distribución según dominios y áreas geográficas y superficie relativa.	363
Tabla 7.03. Pesos relativos de las parcelaciones ilegales sobre los ámbitos paisajísticos y dominios geográficos existentes en el municipio de Córdoba en la actualidad.	370
Tabla 7.04. Distribución de la población en los grandes dominios geográficos a partir de las Entidades Singulares de población.	375
Tabla 7.05. Clasificación del número de parcelaciones ilegales según su extensión superficial.	380
Tabla 7.06. Distribución de las parcelaciones ilegales según el tipo y su localización por áreas geográficas: Clasificación por número de asentamientos.	382
Tabla 7.07. Distribución de las parcelaciones ilegales según su extensión superficial y su ubicación en cada área geográfica: Clasificación según superficie total urbanizada.	383
Tabla 7.08. Síntesis de las características de las parcelaciones ilegales de Córdoba a escala municipal.	387

## **\_CAPÍTULO 8: LAS PARCELACIONES ILEGALES DE LA SIERRA**

Tabla 8.01. Parcelaciones ilegales existentes en el área geográfica de sierra según las distintas fuentes, su denominación y su clasificación urbanística en los sucesivos planes generales.	396
Tabla 8.02. Organización temporal de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la sierra a partir de su año de inicio.	399
Tabla 8.03. Distribución general de las parcelaciones ilegales de la sierra a partir de la clasificación establecida según su superficie y relación con los totales urbanizados y número de ámbitos de cada tipo.	405
Tabla 8.04. Distribución de las parcelaciones ilegales de la sierra según las clases establecidas en función de su superficie y el rango de tamaños.	408

Tabla 8.05. Relación entre las entidades singulares de población del Nomenclátor, las parcelaciones ilegales situadas en su interior.	415
Tabla 8.06. Relación de asentamientos en las entidades singulares de población de la sierra según el Nomenclátor de 2014.	416
Tabla 8.07. Evolución de la población en las entidades singulares de población de la sierra (1970-2014).	416
Tabla 8.08. Datos básicos de los principales indicadores ofrecidos por el INE a partir de la búsqueda gráfica de los datos del censo de 2011 y su comparación los datos del padrón para el mismo período.	420
Tabla 8.09. Tipo de núcleo familiar de la población residente en las secciones censales de la sierra.	422
Tabla 8.10. Nivel de estudios de la población residente en las secciones censales de la sierra.	422
Tabla 8.11. Tipo de ocupación a 1 dígito de la CNO-11, de la población residente en las secciones censales de la sierra.	423
Tabla 8.12. Relación de las parcelaciones de la sierra y aplicación de los criterios tipológicos establecidos.	425
Tabla 8.13. Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la sierra.	428
Tabla 8.14. Relación de las parcelaciones ilegales del tipo 1 y su división según los subtipos establecidos.	430
Tabla 8.15. Relación de las parcelaciones ilegales del tipo 2 y su división según los subtipos establecidos	441

## **CAPÍTULO 9: LAS PARCELACIONES ILEGALES DEL PIEDEMONT**

Tabla 9.01. Parcelaciones ilegales del área geográfica del piedemonte según las distintas fuentes, su denominación y su clasificación urbanística en los sucesivos documentos de planeamiento urbanístico.	457
Tabla 9.02. Organización temporal de las parcelaciones ilegales del área geográfica del piedemonte a partir de su año de inicio.	460
Tabla 9.03. Distribución general de las parcelaciones ilegales del piedemonte a partir de la clasificación establecida según su superficie y relación con los totales ocupados y número de ámbitos de cada tipo.	463
Tabla 9.04. Distribución de las parcelaciones ilegales del piedemonte según las clases establecidas en función de su superficie y el rango de tamaños.	465

Tabla 9.05. Relación entre las <i>entidades singulares de población</i> del Nomenclátor y las parcelaciones ilegales situadas en su interior.	470
Tabla 9.06. Relación de asentamientos en las entidades singulares de población del piedemonte según el Nomenclátor de 2014.	471
Tabla 9.07. Evolución de la población en las entidades singulares de población de la sierra (1970-2014).	472
Tabla 9.08. Datos básicos de los principales indicadores ofrecidos por el INE a partir de la búsqueda gráfica de los datos del censo de 2011 y su comparación los datos del padrón para el mismo período.	474
Tabla 9.09. Tipo de núcleo familiar de la población residente en las secciones censales del piedemonte.	476
Tabla 9.10. Nivel de estudios de la población residente en las secciones censales del piedemonte.	477
Tabla 9.11. Tipo de ocupación a 1 dígito de la CNO-11, de la población residente en las secciones censales del piedemonte.	477
Tabla 9.12. Relación de las parcelaciones del piedemonte y aplicación de los criterios tipológicos establecidos.	479
Tabla 9.13. Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales del área geográfica del piedemonte.	481
Tabla 9.14. Relación de las parcelaciones ilegales del <i>tipo 1</i> y su división según los subtipos establecidos.	482
Tabla 9.15. Relación de las parcelaciones ilegales del <i>tipo 2</i> y su división según los subtipos establecidos.	494

## CAPÍTULO 10: LAS PARCELACIONES ILEGALES DE LA VEGA

Tabla 10.01. Parcelaciones ilegales del área geográfica de la vega según las distintas fuentes, su denominación y su clasificación urbanística en los sucesivos documentos de planeamiento urbanístico.	502
Tabla 10.02. Organización temporal de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la vega a partir de su año de inicio.	506
Tabla 10.03. Número de parcelaciones ilegales según el año de inicio establecido por la investigación.	508
Tabla 10.04. Distribución general de las parcelaciones ilegales de la vega a partir de la clasificación establecida según su superficie y relación con los totales ocupados y número de ámbitos de cada tipo.	511
Tabla 10.05. Relación entre las <i>entidades singulares de población</i> del Nomenclátor y las parcelaciones ilegales	

situadas en su interior.	520
Tabla 10.06. Relación de asentamientos en las entidades singulares de población de la vega según el Nomenclátor de 2014.	521
Tabla 10.07. Evolución de la población en las entidades singulares de población de la vega (1970-2014).	522
Tabla 10.08. Datos básicos de los principales indicadores ofrecidos por el INE a partir de la búsqueda gráfica de los datos del censo de 2011 y su comparación los datos del padrón para el mismo período.	525
Tabla 10.09. Tipo de núcleo familiar de la población residente en las secciones censales de la vega.	528
Tabla 10.10. Nivel de estudios de la población residente en las secciones censales de la vega.	528
Tabla 10.11. Tipo de ocupación a 1 dígito de la CNO-11, de la población residente en las secciones censales de la vega.	529
Tabla 10.12. Relación de las parcelaciones de la vega y aplicación de los criterios tipológicos establecidos.	531
Tabla 10.13. Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la vega: Tipo 1.	533
Tabla 10.14. Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la vega: Tipo 2.	533
Tabla 10.15. Relación de las parcelaciones ilegales del Subtipo 1.1 de la vega.	537
Tabla 10.16. Relación de las parcelaciones del subtipo 1.2: en color su tratamiento en el PGOU.86.	542
Tabla 10.17. Relación de las parcelaciones ilegales de la vega del Subtipo 2.1.	552
Tabla 10.18. Relación de las parcelaciones ilegales de la vega del Subtipo 2.2.	558
Tabla 10.19. Relación de las parcelaciones ilegales de la vega del Subtipo 2.3.	566



### \_CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

Cuadro 2.01. Propuesta tipológica de las <i>formas de crecimiento urbano expansivo</i> .	91
Cuadro 2.02. Términos utilizados en la búsqueda en los textos seleccionados: relación entre ellos.	108

### \_CAPÍTULO 4: EL FENÓMENO DE LAS PARCELACIONES ILEGALES EN ANDALUCÍA: PANORÁMICA GENERAL, TRAMIENTO ADMINISTRATIVO Y REGULACIÓN JURÍDICA

Cuadro 4.01. Definiciones del concepto de parcelación urbanística en la LS92 y en la LOUA.	223
--	-----



### \_CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN

- Figura 1.01. Esquema metodológico de la tesis. 57
- Figura 1.02. Ejemplo de una ficha cumplimentada durante el trabajo de campo. 66

### \_CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

- Figura 2.01. Nighthawks (1942). 71
- Figura 2.02. La coexistencia de los modos de vida tradicional y postmodernos en una ciudad japonesa en 2005 (imagen de la izquierda); y la realidad vivida por los *territoriantes* (Muñoz Ramírez, 2006, p. 246), recreada por las palabras de Félix Bayón, en el recuadro de la derecha. 73
- Figura 2.03. El orden de las actividades para el desarrollo de nuevos asentamientos urbanos según Solá-Morales i Rubió. 116
- Figura 2.04. Representación gráfica de la forma en la que se produce el proceso de crecimiento de los distintos tipos de asentamientos a partir de sus tres fases básicas: parcelación, urbanización y edificación. 117

### \_CAPÍTULO 3: ESTADO DE LA CUESTIÓN EN ESPAÑA

- Figura 3.01. Cabecera del artículo publicado en el número 98 de Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo. 136
- Figura 3.02. Ejemplos de edificaciones en urbanizaciones localizadas en el Área Metropolitana de Barcelona. 138
- Figura 3.03. Portada de la publicación *Guía del parcelista. Notas para la...* 139
- Figura 3.04. Algunas ilustraciones contenidas en el capítulo comprar una parcela. Ambas pertenecen al apartado que analiza las ventajas de vivir en un *chalet*. 140

Figura 3.05. Ilustración contenida en el capítulo comprar una parcela, perteneciente al apartado inconvenientes de vivir en un chalet.	141
Figura 3.06. Ilustraciones de la publicación Guía del parcelista... que muestran, a la izquierda, al maestro -el arquitecto- instruyendo al afligido alumno -el parcelista- y, a la derecha, el resultado final del proceso.	142
Figura 3.07. Localización de las Comunidades Autónomas con trabajos consultados de inventario de parcelaciones o urbanizaciones ilegales.	147
Figura 3.08. Encabezado del artículo aparecido en el número 5 de la revista Autonomía Local.	161
Figura 3.09. Propuesta tipológica de las urbanizaciones ilegales de la Comunidad de Madrid.	172
Figura 3.10. Fragmento de las fichas de dos parcelaciones ilegales (izda.) y su leyenda (dcha.).	174
Figura 3.11. Ejemplos de algunos de los modelos tipo de diseño urbano de las parcelaciones ilegales de la provincia de Valladolid según su estructura viaria y parcelaria.	176
Figura 3.12. Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales de Palma de Mallorca a partir de la forma de la parcela original y del trazado viario interior; se muestran el tipo "fincas rústicas", y subtipos.	178
Figura 3.13. Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales de Zaragoza a partir de la relación del ámbito respecto del núcleo urbano, accesos y de su posición en el territorio.	179
Figura 3.14. Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales de Zaragoza a partir del diseño y morfología parcelaria. La figura muestra el esquema perteneciente al subtipo 1.2.1.	180

#### **\_CAPÍTULO 4: EL FENÓMENO DE LAS PARCELACIONES ILEGALES EN ANDALUCÍA: PANORÁMICA GENERAL, TRAMIENTO ADMINISTRATIVO Y REGULACIÓN JURÍDICA**

Figura 4.01. Distribución de las parcelaciones urbanísticas identificadas en el inventario realizado por la Dirección General de Urbanismo en 1988.	189
Figura 4.02. Fragmento de la ficha del Catálogo de la parcelación El Melgarejo-Siete Fincas.	190
Figura 4.03. Distribución de las parcelaciones urbanísticas identificadas en el inventario realizado por la Dirección General de Ordenación del Territorio en 2003.	193
Figura 4.04. Incidencia del fenómeno parcelatorio a escala regional. El mapa muestra aquellos municipios que	

cuentan en su interior con más de dos parcelaciones ilegales.	196
Figura 4.05. Fragmento de la ficha del inventario de la parcelación ilegal de las Siete Fincas.	199
Figura 4.06. Cartel perteneciente a la campaña de sensibilización contra el fenómeno de las parcelaciones ilegales llevado a cabo por la Junta de Andalucía en 1985.	201
Figura 4.07. Distribución de las denominadas Áreas de Difusión (ADF) sobre el territorio regional.	206
Figura 4.08. Sistema de asentamientos en Andalucía en la actualidad.	210
Figura 4.09. Viñeta de la campaña de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio sobre los riesgos de construir en lugares inadecuados.	209
Figura 4.10. Sistema de ciudades establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.	214
Figura 4.11. Municipios que cuentan con más de 8 parcelaciones ilegales según el Inventario de 2003 y su relación con los planes de ordenación de territorio de ámbito subregional en los que se integran.	217

## CAPÍTULO 5: PRESENTACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Figura 5.01. Dominios Territoriales según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.	238
Figura 5.02. <i>Áreas Paisajísticas</i> establecidas por el Mapa de los Paisajes de Andalucía que afectan a la provincia de Córdoba.	239
Figura 5.03. Superposición de los espacios protegidos en el interior de la provincia de Córdoba por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Córdoba y la Red Natura.	240
Figura 5.04. Sector central de la provincia de Córdoba y delimitación de la aglomeración urbana con indicación de los municipios que la conforman.	242
Figura 5.05. Localización de los T.M. de la AUCo, su relación con las grandes unidades de paisaje así como los principales elementos infraestructurales y el sistema de asentamientos.	243
Figura 5.06. Plano de los franceses de 1811.	246
Figura 5.07. Crecimiento de Córdoba entre 1896 y 2005 según el Mapa Topográfico Nacional E: 1/50.000.	247

Figura 5.08. Localización de las Pedanías del municipio cordobés.	248
Figura 5.09. El crecimiento de la periferia occidental de Córdoba entre 1929 y 1970.	249
Figura 5.10. Caracterización geográfica del municipio de Córdoba a partir de los ámbitos paisajísticos establecidos por el Mapa de Paisajes de Andalucía y su relación con otros elementos territoriales.	250
Figura 5.11. Delimitación del área geográfica de la sierra y su principales rasgos físicos y territoriales.	252
Figura 5.12. Espacios catalogados por el PEPMF en el interior del área geográfica de la sierra.	254
Figura 5.13. Espacios protegidos en virtud del marco normativo autonómico y comunitario en el interior del área geográfica de la sierra.	255
Figura 5.14. Localización de los principales elementos que caracterizan el área geográfica de la sierra.	256
Figura 5.15. Delimitación del área geográfica del piedemonte y localización de referentes patrimoniales.	258
Figura 5.16. Caracterización del área geográfica del piedemonte.	259
Figura 5.17. Delimitación del área geográfica de la vega y sus principales rasgos físicos y territoriales.	261
Figura 5.18. Espacios protegidos por la normativa autonómica y comunitaria en la vega.	262
Figura 5.19. Caracterización del área geográfica de la vega.	263
Figura 5.20. Localización de los principales referentes territoriales del sector oriental de la vega.	265
Figura 5.21. Localización de los principales referentes territoriales del sector occidental de la vega.	266
Figura 5.22. Delimitación del área geográfica de la campiña y su principales rasgos físicos y territoriales.	269
Figura 5.23. Localización de los principales referentes territoriales del Área Geográfica de la Campiña.	270

## **\_CAPÍTULO 6: GÉNESIS Y EVOLUCIÓN DEL PROCESO DE PARCELACIÓN ILEGAL EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA**

Figura 6.01. Plano número 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba de 1958, referido al <i>Núcleo de la Sierra</i> .	277
Figura 6.02. <i>Zona de Reserva Urbana y Casco de La Sierra</i> , relación con la ciudad y con el sector serrano del	

término municipal, según el plan general de 1958.	279
Figura 6.03. Anuncio publicado por el Ayuntamiento de Córdoba en marzo de 1968 advirtiendo del riesgo de fraude en la venta de parcelas rústicas para la construcción de viviendas en la zona de la Sierra.	280
Figura 6.04. Localización de las <i>urbanizaciones clandestinas</i> .	282
Figura 6.05. Localización de las zonas sometidas a medidas de paralización de los actos de parcelación y edificación en septiembre de 1975.	284
Figura 6.06. Localización de las parcelaciones ilegales localizadas en el ámbito de la sierra.	290
Figura 6.07. Localización de las parcelaciones ilegales localizadas en el ámbito de la vega.	292
Figura 6.08. Localización de las parcelaciones ilegales recogidas en el catálogo de 1988 y su relación con las identificadas en el plan de 1986: sectores de la sierra y la vega.	300
Figura 6.09. Comparación entre las parcelaciones ilegales identificadas en el <i>inventario</i> incorporado al PGOU.01 con las del PGOU.86: Ámbitos de la sierra y la vega.	305
Figura 6.10. Tratamiento urbanístico de las parcelaciones ilegales en el PGOU.01: Ámbitos de la sierra y la vega.	309
Figura 6.11. Localización de las Parcelaciones Urbanísticas según el Inventario de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la J <sup>a</sup> .A <sup>a</sup> . (2003) y su relación con las identificadas en el PGOU.01.	313
Figura 6.12. Suelos clasificados por el PGOU.01 (urbano y urbanizable) sobre la ortofotografía de 2001: relación con los asentamientos identificados en el documento de cumplimiento del decreto 2/2012.	314
Figura 6.13. Relación entre las parcelaciones identificadas en el documento redactado conforme al Decreto 2/2012 y las contempladas en el Catálogo del PGOU.01: sectores de la sierra y vega.	317
Figura 6.14. Parcelaciones identificadas en el documento redactado en aplicación del decreto 2/2012 según la clasificación tipológica establecida.	318
Figura 6.15. Distribución de los edificios por años de construcción según los datos censales y su relación con las principales <i>Entidades Singulares</i> de población del municipio de Córdoba.	321

## \_CAPÍTULO 7: LA PARCELACIÓN ILEGAL EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA: COMPONENTES BÁSICOS, DISTRIBUCIÓN ESPACIAL Y TIPOLOGÍA

Figura 7.01. Anuncio advirtiendo de las consecuencias de construir en parcelaciones clandestinas.	328
Figura 7.02. Imágenes de parcelaciones ilegales incipientes. A la izquierda, parcelación ilegal <i>Villabáñez</i> (Valladolid) en los primeros años ochenta; a la derecha, parcelación ilegal <i>¿Las Pitás?</i> (Córdoba) hacia 1995.	320
Figura 7.03. Ejemplos de dos edificaciones de calidad constructiva y arquitectónica contrastada localizadas en la parcelaciones ilegales de Córdoba.	331
Figura 7.04. Viñeta que acompañaba al artículo titulado "Nuevos medios para la lucha contra las infracciones urbanísticas", publicado en el número 5 de la revista municipal <i>El Pregonero</i> .	339
Figura 7.05. Viñeta que acompañaba al artículo titulado "Del planeamiento y la forma urbana", publicado en el número 15 de la revista municipal <i>El Pregonero</i> .	347
Figura 7.06. Imagen que ilustra la noticia de la adquisición de dos <i>vehículos todo terreno para la Policía Urbanística</i> ; publicada en la revista municipal <i>El Pregonero</i> .	354
Figura 7.07. Cartel anunciador de la venta de una vivienda en la parcelación ilegal <i>La Perla</i> .	358
Figura 7.08. Parcelación ilegal <i>Las Siete Fincas</i> : Comparación entre la delimitación propuesta por los distintos Catálogos e Inventarios sobre la ortofotografía del PNOA (año 2013).	364
Figura 7.09. Parcelación ilegal <i>Siete Fincas</i> : Comparación entre la delimitación del documento elaborado para la aplicación del decreto 2/2012 y la aprobada inicialmente en su plan especial.	366
Figura 7.10. Parcelaciones ilegal <i>La Caballera Sur (187)</i> y <i>La Alberquilla (194)</i> : Comparación entre la delimitación propuesta por los distintos Catálogos e Inventarios, sobre la ortofotografía del PNOA (año 2013).	367
Figura 7.11. Caracterización del término municipal de Córdoba: localización de las áreas geográficas.	369
Figura 7.12. Distribución de las parcelaciones ilegales y su relación con los grandes dominios geográficos.	371
Figura 7.13. División del T.M. de Córdoba según las Entidades Singulares de Población (Nomenclátor) y su relación con los grandes dominios geográficos.	374
Figura 7.14. Distribución de la población del municipio de Córdoba por grandes grupos de edad en los distintos dominios geográficos.	376



Figura 7.15. Uso de los edificios destinados a vivienda según los datos del Censo de 2011: distribución por grandes dominios geográficos.	376
Figura 7.16. Uso de los edificios destinados a vivienda según los datos del Censo de 2011: distribución por <i>Entidades Singulares de Población</i> .	376

## **\_CAPÍTULO 8: LAS PARCELACIONES ILEGALES DE LA SIERRA**

Figura 8.01. Localización e identificación de las parcelaciones ilegales de la sierra.	398
Figura 8.02. Clasificación temporal de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la sierra.	402
Figura 8.03. Estado que presentaba el terreno ocupado por las parcelaciones Campo Alegre (arriba) y Rosal de Tres Palacios (abajo): A la izquierda en 1956 y, a la derecha, en 1969.	404
Figura 8.04. Distribución de las parcelaciones ilegales de la sierra según su extensión superficial a partir de los rangos establecidos.	406
Figura 8.05. Localización y distribución de las parcelaciones ilegales de la sierra con relación a la red viaria.	409
Figura 8.06. Clasificación de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la sierra según el año de inicio del proceso.	412
Figura 8.07. Relación entre las parcelaciones ilegales de la sierra y las Entidades Singulares de Población del Nomenclátor.	414
Figura 8.08. Distribución de la población por las entidades singulares según el Nomenclátor de 2014.	417
Figura 8.09. Relación entre las parcelaciones ilegales serranas y las secciones censales (Censo 2011).	419
Figura 8.10. Porcentaje de vivienda principal y no principal en las entidades singulares de Cerro Muriano, S <sup>a</sup> M <sup>a</sup> de Trassierra y Córdoba según los datos censales de 2011.	421
Figura 8.11. Distribución de la población por grandes grupos de edad en las secciones censales de la sierra (Censo de 2011).	421
Figura 8.12. Comparación entre la delimitación de los ámbitos según el documento elaborado por la Gerencia de Urbanismo de Córdoba en 2014 y los considerados en la investigación.	426

Figura 8.13. Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos grandes tipos propuestos para el área geográfica de la sierra.	429
Figura 8.14. Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos subtipos establecidos para el tipo 1.	431
Figura 8.15. Distribución parcelaria y ordenación interior de la parcelación Campo Alegre.	433
Figura 8.16. Panorámica del interior de Campo Alegre (izquierda) y de Llanos de Arjona (derecha).	434
Figura 8.17. Ejemplos de viviendas localizadas en Campo Alegre (izquierda) y Santo Domingo (derecha).	435
Figura 8.18. Distribución parcelaria actual y ordenación interior de la parcelación El Cruce.	437
Figura 8.19. Panorámica del viario interior de las parcelaciones de El Cruce (izda.) y Villa Sanjurjo (dcha.).	438
Figura 8.20. Ejemplos de viviendas construidas en el interior de la parcelación El Cruce (izda.) y Villa Sanjurjo (dcha.).	439
Figura 8.21. Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos subtipos establecidos para el tipo 2.	442
Figura 8.22. Distribución parcelaria actual y ordenación interior de la parcelación (izda.); a la derecha, imagen de uno de los viales que discurre paralelo a la carretera.	444
Figura 8.23. Ejemplos del viario interior de la parcelación Siete Fincas oeste (izda.) y centro (dcha.).	445
Figura 8.24. Viviendas situadas en la parcelación ilegal Siete Fincas (izda.) y Casilla del Aire (dcha.).	446
Figura 8.25. Parcelación ilegal El Cordobés: parcelario catastral (izda.) y entrada principal (dcha.).	448
Figura 8.26. Parcelación ilegal El Cordobés: Inicio de la calle principal (izda.) y depósito de agua (dcha.).	449
Figura 8.27. Ejemplo de viviendas de la parcelación ilegal El Cordobés (izda.) y Rosal de Tres Palacios (dcha.).	450
Figura 8.28. Parcelación ilegal Rancho Blanco: parcelario catastral (izda.) y acceso desde Crta. CO-3404 (dcha.).	452
Figura 8.29. Ejemplo de viviendas situadas en la parcelación ilegal Rancho Blanco.	453

## **\_CAPÍTULO 9: LAS PARCELACIONES ILEGALES DEL PIEDEMONTE**

Figura 9.01. Localización e identificación de las parcelaciones ilegales consideradas en el área geográfica del piedemonte.	459
---	-----

Figura 9.02. Clasificación temporal de las parcelaciones ilegales del área geográfica del piedemonte.	462
Figura 9.03. Distribución de las parcelaciones ilegales del piedemonte según su extensión superficial a partir de los rangos establecidos.	464
Figura 9.04. Localización y distribución de las parcelaciones ilegales del piedemonte con relación a la red viaria existente y otros elementos territoriales.	467
Figura 9.05. Relación entre las parcelaciones ilegales del piedemonte y las <i>entidades singulares de población</i> del Nomenclátor.	469
Figura 9.06. Relación entre las parcelaciones ilegales del piedemonte y las secciones censales (Censo 2011).	473
Figura 9.07. Porcentaje de vivienda principal, no principal y vacías en las secciones censales vinculadas a los núcleos urbanos de N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> de Linares y Alcolea.	475
Figura 9.08. Distribución de la población por grandes grupos de edad en las secciones censales del piedemonte.	476
Figura 9.09. Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos grandes tipos propuestos para el área geográfica del piedemonte.	480
Figura 9.10. Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos subtipos establecidos para el <i>tipo 1</i> .	483
Figura 9.11. Panorámica de una promoción de viviendas unifamiliares adosadas en <i>Encinares de Alcolea</i> .	485
Figura 9.12. Distribución parcelaria y ordenación interior de las parcelaciones El Sol y Encinares de Alcolea.	486
Figura 9.13. Panorámica del interior de <i>El Sol</i> (izquierda) y de <i>Encinares de Alcolea</i> (derecha).	487
Figura 9.14. Ejemplos de viviendas de <i>El Sol</i> (izquierda) y de <i>Encinares de Alcolea</i> (derecha).	488
Figura 9.15. Conjunto urbano <i>Carrera del Caballo</i> : Izquierda mapa de localización y a la derecha entrada al conjunto residencia <i>Paraíso Arenal</i> (arriba) e imagen de una de las promociones (abajo).	489
Figura 9.16. Ordenación interior de las parcelaciones de la <i>Carrera del Caballo</i> . A la derecha, panorámica de la zona verde de <i>Paraíso Arenal</i> (arriba) y de un conjunto de viviendas de <i>Doña Manuela</i> (abajo).	491
Figura 9.17. Panorámica del interior de <i>Doña Manuela</i> (izquierda) y de <i>Torreblanca</i> (derecha).	492
Figura 9.18. Ejemplos de viviendas de <i>Doña Manuela</i> (izquierda) y de <i>Las Coralitas</i> (derecha).	493
Figura 9.19. Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos subtipos establecidos para el <i>tipo 2</i> .	495

Figura 9.20. Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos subtipos establecidos para el <i>tipo 2</i> .	496
Figura 9.21. Ordenación interior de la parcelación <i>La Gorgoja II</i> o <i>Jardines de Azahara</i> . A la derecha, detalle del parcelario interno (arriba) y de uno de los accesos a la parcelación (abajo).	497

## **\_CAPÍTULO 10: LAS PARCELACIONES ILEGALES DE LA VEGA**

Figura 10.01. Localización e identificación de las parcelaciones ilegales consideradas en el área geográfica de la vega.	504
Figura 10.02. Estado que presentaban los suelos del entorno de <i>La Barquera</i> en 1970 (izquierda) y en 1978 (derecha).	509
Figura 10.03. Clasificación temporal de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la vega.	510
Figura 10.04. Distribución de las parcelaciones ilegales de la vega según su extensión superficial a partir de los rangos establecidos.	512
Figura 10.05. Localización y distribución de las parcelaciones ilegales de la zona oriental de la vega en relación con otros asentamientos y la red de infraestructuras existente.	513
Figura 10.06. Relación de las parcelaciones ilegales de la zona oriental de la vega con la red de distribución y transporte eléctrico.	515
Figura 10.07. Localización y distribución de las parcelaciones ilegales de la zona occidental de la vega en relación con otros asentamientos y la red de infraestructuras existente.	516
Figura 10.08. Relación del trazado viario (arriba) y del aeropuerto (abajo) con las parcelaciones ilegales colindantes.	517
Figura 10.09. Relación entre las parcelaciones ilegales de la sierra y las Entidades Singulares de Población del Nomenclátor.	519
Figura 10.10. Relación entre las parcelaciones ilegales del piedemonte y las secciones censales (Censo 2011).	524
Figura 10.11. Porcentaje de vivienda principal, no principal y vacías en las secciones censales vinculadas a los núcleos urbanos de la vega.	526
Figura 10.12. Distribución de la población por grandes grupos de edad en las secciones censales de la vega.	527

Figura 10.13. Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos grandes tipos propuestos para el área geográfica de la vega.	534
Figura 10.14. Distribución de las parcelaciones ilegales de la vega según los dos subtipos establecidos en el tipo 1.	535
Figura 10.15. Plano parcelario de Cuevas de Altázar en los años 80 (izquierda) y en la actualidad (derecha).	538
Figura 10.16. Comunidades de propietarios existentes dentro de la parcelación Cuevas de Altázar.	539
Figura 10.17. Aspecto que presenta el interior de la parcelación Cuevas de Altázar.	540
Figura 10.18. Ejemplos de viviendas tipo existentes en la parcelación Cuevas de Altázar.	540
Figura 10.19. Parcelario de la parcelación La Barquera y de las colindantes.	544
Figura 10.20. Imagen actual de la parcelación La Barquera y las contiguas.	545
Figura 10.21. Imagen actual de la parcelación La Barquera y parcelaciones contiguas.	546
Figura 10.22. Diferentes imágenes del interior del conjunto urbano de La Barquera. Arriba (izda.) calle situada en la zona central de la Barquera; derecha, calle de la zona oeste. Abajo dos imágenes de Paso de la Barquera.	547
Figura 10.23. Ejemplos de distintos tipos de viviendas existentes en la parcelación La Barquera.	549
Figura 10.24. Distribución de las parcelaciones ilegales de la vega según los tres subtipos establecidos en el tipo 2.	551
Figura 10.25. Noticia de prensa anunciando los trabajos de clausura de nuevas parcelaciones ilegales.	553
Figura 10.26. Localización de la parcelación ilegal La Perla, fases de desarrollo y relación con el entorno.	554
Figura 10.27. Ortofotografía del estado actual de la parcelación ilegal La Perla.	555
Figura 10.28. Imágenes del viario interior de la parcelación ilegal La Perla.	557
Figura 10.29. Ejemplos de distintos tipos de viviendas existentes en parcelaciones del subtipo 2.1.	557
Figura 10.30. Noticias de prensa aparecidas tras la aprobación en el pleno del ayuntamiento de la propuesta de solicitar a la Junta de Andalucía la reducción del ámbito protegido de Medina Azahara.	560
Figura 10.31. Localización de las parcelaciones ilegales del entorno del aeropuerto y del río Guadalquivir (izda.), y efectos de las inundaciones de 2010 (dcha.).	561
Figura 10.32. Ejemplos de distintos tipos de viviendas existentes en parcelaciones del subtipo 2.1.	563

Figura 10.33. Ejemplos de distintos niveles de urbanización en el conjunto La Altea-Guadalvalle.	563
Figura 10.34. Ejemplos de la <i>imagen de la precariedad</i> de algunas de las parcelaciones ilegales del subtipo 2.3.	564
Figura 10.35. Noticia sobre la clausura de la parcelación ilegal <i>Montón de la Sierra</i> .	567
Figura 10.36. Ejemplos de la imagen de la precariedad de algunas de las parcelaciones ilegales del subtipo 2.3.	568

# PRESENTACIÓN

## \_CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN

- 1.1. Presentación y justificación
- 1.2. Hipótesis y preguntas de investigación
- 1.3. Objetivos
- 1.4. Metodología
- 1.5. Fuentes





[...] Uno de los rasgos más sobresalientes de la mayoría de las grandes ciudades modernas es el crecimiento a su alrededor de extensas áreas suburbanas dormitorio o residenciales. [...]

Otro elemento de la expansión urbana lo constituye el deseo cada vez más ampliamente sentido de vivir en densidades bajas. Este deseo refleja en parte una moda arquitectónica actual; sin embargo, se alimenta de razones más poderosas que el mero capricho [...] Cualesquiera que sean las causas, las casas unifamiliares aisladas, o al menos emparejadas, se han convertido en el objetivo supremo de un número cada vez mayor de personas.

J. H. Johnson, 1974

## CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN



## 1.1 Presentación y justificación

El desarrollo de las parcelaciones ilegales en el municipio de Córdoba es un proceso que, si bien se produce fundamentalmente entre los años sesenta del siglo pasado y primer decenio del actual, mantiene graves consecuencias en la actualidad desde el punto de vista urbano, ambiental y paisajístico; esto es, una profunda huella territorial que, ni será fácil resolver en el corto y medio plazo, ni tiene una lectura homogénea -y mucho menos negativa- entre el común de los habitantes de la ciudad. Este tipo de fenómenos no es privativo del término municipal de Córdoba, sino que es conocido en muchas localidades españolas de tamaño y carácter muy distintos. Sin embargo, en Córdoba tiene peculiaridades propias, tanto por su distribución diferencial en distintas zonas del municipio, como por su evolución temporal, que se prolonga en el tiempo más allá de lo que fue habitual en otras ciudades.

La extensión espacial de la ciudad, que ahora aparece dissociada del crecimiento demográfico y, por tanto, obedece a otras lógicas, las cuales han devenido en unas mutaciones territoriales como las apuntadas, de suma importancia, tanto desde un punto de vista cuantitativo como cualitativo. En el primer caso, debido a la gran cantidad de recursos consumidos -sobre todo el espacio- por la deriva desde un modelo de ciudad compacta mediterránea, hacia formas urbanas más dispersas, que emulan, en cierta forma, a los sistemas urbanos del ámbito anglosajón. Y, desde el punto de vista cualitativo, porque dichas transformaciones han supuesto en Córdoba, al igual que en otras ciudades españolas, la alteración de una gran cantidad de paisajes altamente connotados, y su sustitución por otros calificados por

muchos, en el mejor de los casos, como banales y anodinos; a lo que habría que añadir la pérdida de complejidad de las estructuras urbanas asociada a los nuevos asentamientos monofuncionales residenciales. La velocidad con que este hecho se ha producido, sobre todo durante el último ciclo expansivo de la economía, junto con la gran extensión superficial alcanzada, han provocado el desarrollo de una organización espacial mucho más tensionada y complicada que la preexistente.

### 1.1.1. Nuevas, y no tan nuevas, lógicas de los crecimientos urbanos

La convivencia de los modernos desarrollos urbanos, asociados a nuevas lógicas de crecimiento de las ciudades, con los procesos de descentralización de las actividades productivas hacia la periferia de las mismas, ha dado como resultado la aparición de unos espacios más diversos y confusos, donde la mixtura de usos y actividades de todo tipo, junto con la pervivencia en muchos casos de las actividades agrícolas y un medio natural atenazado, componen los paisajes cotidianos en los que buena parte de la población genera su marco de vida; en su espacio residencial, con su dimensión de ocio, de rutina, de singularidad y de identidad. En este contexto, cobra especial relevancia profundizar en la génesis de los asentamientos urbanos que de forma paulatina han ido conformando la periferia de los municipios y han acentuado la imagen de ciudad dispersa. Ello, por

cuanto un porcentaje importante de dichos asentamientos se han formado al margen del planeamiento urbanístico.

Las dificultades asociadas a la identificación del origen -planificado / orgánico, legal / ilegal- de estas transformaciones urbanas, que han ido colonizando el territorio en localizaciones más o menos alejadas de los límites de la ciudad, pueden estar detrás de la ausencia de dicha distinción. Esto ha conducido a que los estudios que han tenido como objetivo caracterizarlos, primero en el contexto del fenómeno de la segunda residencia a partir de los años cincuenta del siglo pasado y, ya en etapas más recientes, vinculados a los nuevos modelos residenciales de baja densidad, hayan pasado por alto disociar su génesis. Sin embargo, esta última es una cuestión crucial, dado que las consecuencias de todo tipo que los asentamientos urbanos no planificados pueden tener para los sistemas urbanos en los que se insertan son radicalmente diferentes de las asociadas a los que lo son a partir de procedimientos reglados. Lo anterior justifica la necesidad de estudiar cómo se relacionan los primeros, no sólo con los modernos procesos de suburbanización y dispersión urbana, sino también con los de segunda residencia e, incluso, con el del acceso a la vivienda de las clases con menores recursos económicos.

El inicio de las parcelaciones ilegales se ha podido documentar en España desde finales de los años sesenta y, sobre todo, a lo largo de los setenta y ochenta del siglo pasado. Se trata de un proceso que surgirá como una versión más económica o popular de las urbanizaciones de segunda residencia existentes que estaban dirigidas a las clases más acomodadas y que, especialmente a partir de los años cincuenta y sesenta, comenzaron a cobrar especial importancia en las principales regiones del país. Por tanto, las parcelaciones ilegales vendrán a cubrir, al menos en las etapas iniciales, la demanda de segunda residencia y zonas para el esparcimiento de una creciente

clase trabajadora que comenzaba a tener las necesidades básicas cubiertas y que contaba, además, con tres recursos importantes: tiempo libre, capacidad de ahorro y medios de desplazamiento. Las razones para que éste se extendiera de una forma tan notoria y llegara incluso a que determinadas regiones pusieran en marcha iniciativas legislativas específicas para contrarrestarlo son variadas y complejas. Entre ellas, estaría el hecho de que los promotores de estas *seudourbanizaciones* consiguieran poner en el mercado parcelas a precios asequibles para la economía de amplias capas de las clases medias-bajas; pero también razones sociales, sobre todo en relación con lo que Gaviria Labarta (1971) denominará *ideología clorofila*, aludiendo a la necesidad de la vuelta al contacto con la naturaleza de esa misma clase trabajadora que había ido habitando los asfixiantes barrios surgidos en la etapa del desarrollismo. Todo ello, se produce en un contexto sociopolítico en el que las nuevas corporaciones locales democráticas carecen de capacidad para romper con una dinámica heredada de períodos anteriores de cierto desprecio por una normativa urbanística que, por lo demás, en esos momentos, ofrecía pocos instrumentos para evitar el desarrollo de este tipo de transformaciones territoriales. Con el paso de los años, algunas de estas cuestiones se irán solucionando paulatinamente, al tiempo que los propios ayuntamientos y planificadores tratarán de canalizar una demanda cada vez más importante de un tipo de producto inmobiliario -la parcela en un contexto rural, pero a precios asequibles- que, por lo demás, no ha tenido un encaje fácil en los sucesivos marcos normativos.

### 1.1.2. Problemas de conceptualización del proceso de parcelación ilegal

Una de las justificaciones de esta investigación se fundamenta en el hecho de que, casi consustancial al propio fenómeno parcelario, ha sido la dificultad en su conceptualización y, sobre todo, en la elección de un término unívoco para referirse al mismo; una cuestión que ha contribuido a añadir confusión y dificultad a la hora de estudiarlo. En este contexto, la tesis parte de la consideración de las parcelaciones ilegales como el resultado final de un proceso por el cual unos suelos que, al menos en el origen, eran de carácter rústico -en todo caso clasificados por el planeamiento urbanístico inicial como suelo no urbanizable-, son divididos en parcelas o lotes de tamaños que pueden oscilar, en los casos más comunes, entre los 1.000 y los 3.000 m<sup>2</sup>; se trata de actuaciones unitarias, auspiciadas por un agente -el parcelador- que da como resultado un asentamiento con unos límites definidos. Dado que es un hecho confirmado que la situación administrativa no cambia la realidad geográfica, al menos de manera automática e inmediata, se ha creído más adecuado considerar en este grupo a todos los asentamientos que, en origen, se desarrollaron sobre suelo no urbanizable y sin el respaldo de un plan parcial aprobado por la administración competente. Este hecho es especialmente relevante dado que, en muchas ocasiones, la vía utilizada por la administración para reconducir este problema ha sido cambiar la clasificación del suelo sobre el que se asientan las parcelaciones, motivo por el cual, en la actualidad, muchas de ellas están clasificadas como suelo urbano o urbanizable en sus distintas categorías. En cuanto a los usos existentes en las parcelas, estos son, de forma predominante, aunque no exclusiva, de tipo residencial en primera o segunda residencia bajo la forma de viviendas unifamiliares aisladas tipo chalé. La tipología de éstas es muy heterogénea en lo referente a su morfología, empla-

miento, nivel de infraestructuras y servicios públicos; o del perfil socioeconómico de sus ocupantes y propietarios.

Por otro lado, como consecuencia de lo anterior, se excluyen otras formas de ocupación de los suelos de carácter rústico o no urbanizables; ello independientemente del estatus legal que tengan. Por tanto, quedan fuera del ámbito de esta investigación, las viviendas construidas sobre dichos suelos, con independencia de su calificación jurídica, salvo que estén construidas en el interior de asentamientos urbanos que cumplan las condiciones para ser considerados como *parcelaciones ilegales*, tal como han quedado definidas en el párrafo anterior. En el contexto regional andaluz, esta aclaración cobra especial relevancia, debido al gran número de viviendas unifamiliares aisladas que se han construido sobre suelos clasificados como no urbanizables.

### 1.1.3. ¿Por qué Córdoba?

La elección del municipio de Córdoba como caso de estudio se sustenta en el hecho de que se trata de la capital de provincia andaluza donde las parcelaciones ilegales han alcanzado un mayor grado de incidencia desde el punto de vista de su complejidad y de su extensión; aunque en otras como la de Jaén también tenga un cierto nivel de intensidad. En este sentido, la ocupación del suelo no urbanizable por actividades residenciales de esta naturaleza que se ha desarrollado en Córdoba durante los últimos decenios, ha supuesto un cambio sustancial en su estructura territorial; una ciudad que llegó prácticamente con la misma configuración que había heredado de la Edad Media hasta finales del siglo XIX y, por tanto, ceñida al interior del antiguo recinto amurallado (López Ontiveros, 1981; F. García Verdugo, 1999; Martín López, 1990). La lenta evolución de la expansión urbana

de la ciudad y, por tanto, también de la configuración de su periferia es, además, puesto de manifiesto por los redactores del plan general de ordenación urbana de 1986. Este documento resalta la existencia de un doble problema al que ha de enfrentarse la ciudad en el futuro, siendo uno de ellos el de la consolidación y desarrollo del proceso de parcelación ilegal de la periferia (Ayuntamiento de Córdoba, 1989).

Por otro lado, su dimensión social ha alcanzado tal nivel que se ha llegado al momento actual en el que, salvo casos puntuales, la convivencia de la ciudad planificada con los asentamientos urbanos surgidos de manera ilegal, no se manifiesta como un conflicto que deba ser resuelto. Es decir, se convive de una forma natural con las parcelaciones ilegales, por lo que no se ven tanto como un problema, -ya sea territorial, ambiental, paisajístico o social-, sino como una forma diferente de producir ciudad; o un efecto ineludible del modo de producción capitalista. Ello puede ser debido a que, al igual que en otros contextos vitales, la percepción que se tiene de determinados hechos o actitudes cambia mucho dependiendo de si se convive con ellos o si se analizan desde la distancia. A esto es a lo que se referían los redactores del estudio sobre la vivienda elaborado para la revisión del plan general de ordenación urbana de 1986, que culminaría con el vigente plan de 2001; estos señalaban que "[...] visto desde el 'exterior' el fenómeno aparecía con una 'brutalidad' que obligaba a la necesidad de 'explicar[lo]'" (Ayuntamiento de Córdoba, 2001, p. 0-5)<sup>1</sup>, en contraste con la "naturalidad" (*ibidem*) con la que lo vivía la sociedad local. La búsqueda de la explicación reclamada por los redactores de dicho estudio, junto con la intuición de la existencia de una relación más o menos estrecha entre los procesos modernos de par-

celación y urbanización ilegal con las dinámicas de crecimiento de las ciudades, apunta a la necesidad de realizar una contextualización, tanto temporal como espacial, de dichas dinámicas recientes, sobre todo a partir de los años cincuenta y sesenta del siglo pasado.

A pesar de la importancia que han alcanzado las parcelaciones ilegales desde prácticamente sus inicios, su calado no ha sido suficiente para suscitar una atención especial desde la comunidad científica. De hecho, como ya se apuntaba, uno de los principales retos de la tesis ha estado, precisamente, en tratar de dar soporte conceptual a unos procesos que, dado su origen marginal e ignorando la legislación y normativa urbanísticas y otras de tipo sectorial, no han sido objeto de un estudio individualizado. Por lo demás, el análisis de las diferentes dimensiones que tienen las parcelaciones ilegales goza de un especial interés dado que se trata de unos fenómenos que pueden llegar a comprometer de una forma sustancial los objetivos de conseguir un territorio y una ciudad más sostenible, tanto desde el punto de vista ambiental como económico.

## 1.2 Hipótesis

A partir de lo señalado en los párrafos precedentes, la investigación se plantea las siguientes hipótesis:

- Frente a la idea asentada de que el proceso de aparición y consolidación de las parcelaciones ilegales en el municipio de Córdoba ha sido homogéneo, o con escasas diferencias, en el tiempo y en el espacio, este trabajo parte de la hipótesis de que la

<sup>1</sup> En lo sucesivo, salvo que se indique lo contrario, el entrecomillado o las cursivas son del propio/s autor/es o trabajo/s citado/s.

ocupación del suelo rústico -no urbanizable según la LOUA<sup>2</sup>- en este ámbito ha experimentado una implantación y evolución muy diferentes en las distintas zonas del municipio en las que se han desarrollado y, aunque algunos estudios lo atisban, esto aún no ha sido respaldado científicamente.

- Las parcelaciones ilegales son una forma particular de crecimiento de la ciudad que se manifiesta físicamente de forma similar al de otros modelos de dispersión urbana coetáneos. Por lo tanto, su origen ilegal y no planificado tiene unas consecuencias espaciales y sociales distintas a las de los asentamientos similares de origen planificado. En este sentido, desde el punto de vista conceptual, el fenómeno parcelario está más próximo a los casos genéricos de extensión y difusión de lo urbano por el territorio bajo la fórmula de núcleos aislados que de los conocidos como asentamientos informales o de urbanización marginal.
- El proceso de ocupación residencial del suelo no urbanizable bajo el modelo de las parcelaciones ilegales es una cuestión de plena vigencia en el municipio de Córdoba; por otro lado, dadas las propias características físicas de éste y su devenir sociopolítico de los últimos cuarenta años, ha propiciado un cambio sustancial en la configuración de su estructura territorial.
- El de Córdoba es un caso coetáneo a lo que ha sucedido en otras ciudades españolas, aunque presenta la peculiaridad de que la fase de mayor dinamismo se produce a partir de los años ochenta y, sobre todo, a lo largo de los noventa del siglo pasado, momento en el que en otros contextos territoriales ya se había visto frenado.

<sup>2</sup> Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- En contra de interpretaciones excesivamente reduccionistas, las parcelaciones ilegales presentan unas singularidades muy contrastadas dependiendo de diversos factores. Se trata de un fenómeno asociado a unos procesos de una gran complejidad que se manifiesta en toda su extensión cuando éste es analizado a escala de detalle, pero especialmente cuando se atiende al momento de su aparición y a la unidad territorial en la que se ubica: sierra, piedemonte o vega.
- De los diferentes agentes implicados de una u otra forma, tanto en la aparición de las parcelaciones ilegales como en su desarrollo y dinamismo posterior, este trabajo parte de la hipótesis de que han sido tres los que han tenido un papel determinante en alguna de las fases del proceso: parcelistas, parceladores y la administración regional y local.

## 1.3 Objetivos

En consonancia con las hipótesis planteadas, y con objeto de dar respuesta a las mismas, la tesis se fija un objetivo general, así como otros de carácter más específico.

### 1.3.1 Objetivo general

El objetivo general de la tesis se sitúa en un doble plano de análisis. El primero, de carácter conceptual, busca situar desde esta perspectiva las parcelaciones ilegales que se han desarrollado en Córdoba desde mitad de los años sesenta del siglo pasado hasta la actualidad. En

este sentido, y de forma complementaria, se persigue identificar los rasgos que justifican su estudio individualizado respecto de los procesos más genéricos de dispersión urbana; pero, además, tratando de establecer las relaciones existentes entre ambos, dados los elementos comunes que comparten. Lo anterior implica la necesidad de analizar la relación de las parcelaciones con la diversidad de términos que se vienen utilizando en España para describir y estudiar el crecimiento de las ciudades siguiendo modelos alejados del tradicional de ciudad compacta mediterránea.

Por su parte, el segundo nivel de estudio tiene un carácter más práctico y se centra en el análisis de este tipo de asentamientos semiurbanos desarrollados en el municipio desde sus inicios hasta 2018, momento en el que ha quedado fijado el límite temporal de la tesis, para evidenciar las diferencias que le dan lugar tanto en el tiempo como en el espacio.

En síntesis, el objetivo general de la tesis se concreta en:

- La delimitación conceptual del fenómeno parcelario en el contexto de los procesos generales de dispersión urbana desarrollados en España, así como su relación con otros como el de la segunda residencia.
- El estudio de las parcelaciones ilegales que se asientan en el municipio de Córdoba, analizando sus diferentes dimensiones, así como sus principales características a diferentes escalas. Todo ello en el contexto más general de desarrollo del mismo tanto en España como en Andalucía.

### 1.3.2 Objetivos específicos

Completan el objetivo presentado los siguientes de carácter específico:

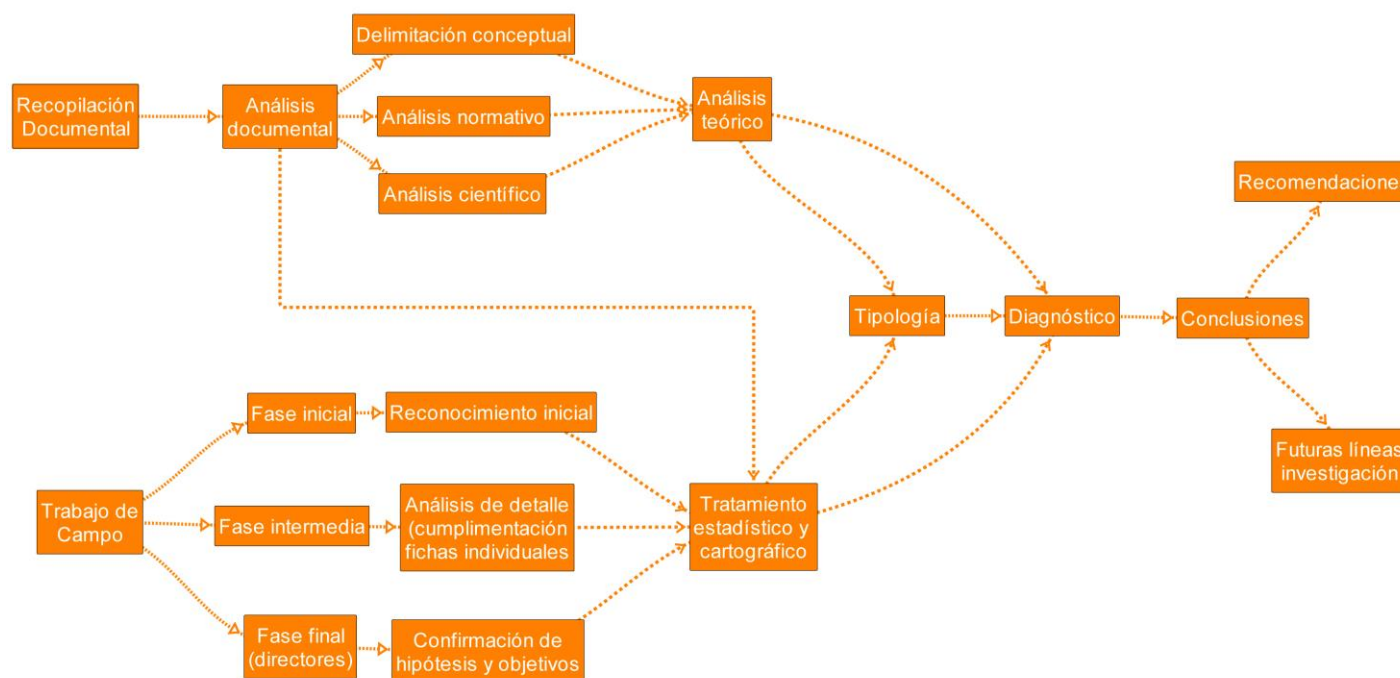
- Poner de manifiesto la relación que existe entre las características singulares del municipio de Córdoba desde el punto de vista geográfico y las parcelaciones ilegales que en él se desarrollan.
- Indagar en su génesis, así como en el desarrollo y dinámica posterior. En relación con ello, estudiar su proceso evolutivo desde los inicios hasta la actualidad, analizando sus diferentes etapas, así como la relación de éstas con los dominios geográficos donde se ha manifestado.
- Establecer la distribución espacial y tipología de las parcelaciones ilegales, atendiendo a los hechos diferenciales que presenta el fenómeno en cada una de las grandes unidades geográficas que conforman el municipio.
- Desentrañar y analizar el papel desempeñado por los diferentes agentes públicos y privados implicados en la génesis, consolidación y expansión de las parcelaciones ilegales en los últimos decenios.

## 1.4 Metodología

La atención a contenidos conceptuales y empíricos condiciona la estructura metodológica de la tesis (*vid.* figura 1.01). En este sentido, respecto de la primera de las cuestiones señaladas, se plantea una primera fase que consiste en una revisión teórica, con lo que se trata



Figura 1.01: Esquema metodológico de la tesis.



Fuente: Elaboración propia.

de poner en relación los diferentes términos que se han ido utilizando a lo largo del tiempo para describir los modernos procesos de crecimiento de las ciudades, sobre todo a partir de los años cincuenta del siglo pasado. En segundo lugar, y dada la relación que existe entre las parcelaciones ilegales con las urbanizaciones de segunda residencia de carácter aislado y de baja densidad, se aborda la evolución epistemológica del término, sobre todo en los momentos iniciales de su utilización.

Para contextualizar espacial y socioeconómicamente el fenómeno objeto de este trabajo, se ofrece el estado de la cuestión, tanto en la escala nacional como en la autonómica (Andalucía), para el que la escasez y poca sistematización epistemológica ha supuesto un escollo importante; y, sin embargo, su conocimiento es básico para sacar a la luz los avatares territoriales más próximos y, especialmente, el marco normativo.

El desarrollo empírico de la tesis, como ha sido adelantado, se centra en el análisis de las parcelaciones ilegales del término municipal de Córdoba. Para ello, se ha recurrido al análisis de las diversas fuentes de distinta índole que han abordado alguna de sus dimensiones y que se detallan más adelante. La metodología seguida en esta fase consiste en la realización de una primera aproximación que permitiera tener una visión de conjunto de la extensión de este tipo de asentamientos, tanto en términos del número de ámbitos como de su localización geográfica. Con este fin, se procede al volcado<sup>3</sup> de la información inicial disponible -fundamentalmente planes generales e inventarios- en un sistema de información geográfica -SIG-; esto permite disponer de una primera aproximación al mapa de las parcelaciones ilegales del municipio. A partir de ahí, se elaboran los primeros mapas generales y se programa la primera salida de campo, con el objetivo de obtener una visión de conjunto. A continuación, se analiza toda la información disponible para cada parcelación ilegal, volcando ésta en una base de datos; paralelamente se diseña una ficha individualizada para cada asentamiento para ser cumplimentada durante la segunda salida de campo. Esta segunda fase del trabajo de campo ha consistido en la visita a todas ellas, completando su ficha descriptiva.

En síntesis, la metodología aplicada en el desarrollo de la investigación se ha apoyado en las siguientes actuaciones:

**Primero:** Recopilación de fuentes documentales, estadísticas, cartográficas, etc., que serán detalladas en el siguiente apartado.

**Segundo:** Análisis teórico que, al mismo tiempo, comprende las siguientes tareas:

- Delimitación del fenómeno desde un punto de vista conceptual y análisis del panorama normativo y científico en el contexto de España y Andalucía.
- Análisis pormenorizado de las fuentes estadísticas, cartográficas, etc., al objeto de establecer el estado de los conocimientos oficiales sobre el mismo.
- Establecimiento de la secuencia cronológica de implantación de las diferentes parcelaciones ilegales en cada unidad geográfica municipal, así como de sus particularidades e importancia en términos cualitativos y cuantitativos.

**Tercero:** Trabajo de campo, completamente necesario en una investigación de estas características, tanto para el conocimiento del fenómeno, como para confirmar las hipótesis y alcanzar los objetivos planteados. Las acciones principales de éste se describen en páginas posteriores.

**Cuarto:** Estructuración y homogeneización de la información recopilada sobre cada una de las parcelaciones ilegales para su posterior tratamiento, tanto con programas de cálculo estadístico como herramientas cartográficas de tipo SIG. Ello permite, la elaboración de gráficos y cálculos de todo tipo, así como la realización de la cartografía propia y específica que aparece en la tesis.

---

<sup>3</sup> Esta operación ha sido especialmente laboriosa, dado que la mayor parte de la información necesaria estaba en soporte papel, por lo que ha sido necesario su escaneo y posterior vectorización para poder ser volcada en el SIG.

## 1.5 Fuentes

El objeto central de estudio de la tesis plantea la oportunidad de conocer unos procesos geográficos de gran interés desde diversos puntos de vista. Sin embargo, el trasfondo que subyace al mismo no facilita su abordaje desde el ámbito académico, básicamente debido a la propia naturaleza del hecho, al tener su origen en actividades ilícitas; esta situación dificulta, en gran medida, la localización de fuentes fiables y fácilmente accesibles para su estudio -censos oficiales, publicaciones de diversa índole, documentos de archivo, etc.-, así como la toma de datos directos. Respecto de esto último, cabe destacar la reticencia de los principales agentes implicados a facilitar datos sobre el mismo; incluso la hostilidad de algunos parcelistas puesta de manifiesto durante el trabajo de campo.

### 1.5.1 Fuentes bibliográficas

Para el desarrollo general de la tesis se ha realizado una búsqueda que ha pretendido ser exhaustiva de obras bibliográficas que permitan proporcionar un marco teórico adecuado, un estado de la cuestión completo y todas las referencias de interés sobre el ámbito de estudio escogido; así, se han consultado artículos, libros, capítulos de libro y otras fuentes electrónicas, en total en número aproximado de 450. Una de las limitaciones de la tesis ha estado en la escasez de fuentes de carácter académico-científico que hayan abordado alguno de los aspectos de las parcelaciones ilegales. En este sentido, solo se han podido localizar dieciséis textos cuya temática central sea el de este tipo de asentamientos, algunos de los cuales pertenecen a la

misma publicación<sup>4</sup>. Pero, además, en el ámbito disciplinar de la geografía sólo se han identificado seis trabajos, la mayor parte entre 1983 -el primero- y 1994; el último publicado es de 2001.

A pesar de ello, y dado que el propio fenómeno asienta sus raíces en unos procesos más amplios y, al mismo tiempo, complejos, las referencias bibliográficas a las que se ha podido tener acceso se han extendido notablemente. Con todo, éstas se circunscriben, básicamente, a los capítulos iniciales, que tienen una componente especialmente teórica y conceptual. De este modo, a lo largo de la investigación se han recopilado y consultado más de novecientos trabajos y documentos de diversa índole; aunque destacan las publicaciones científicas, también las hay de carácter normativo o fuentes periodísticas. Aun así, las que han sido finalmente citadas en el texto son las que aparecen relacionadas en los apartados correspondientes en la parte final de la tesis.

### 1.5.2 Fuentes cartográficas

La documentación cartográfica de diversa naturaleza ha sido otra de las fuentes fundamentales de la investigación, tanto para los análisis espaciales que han acompañado al discurso teórico, como para la representación gráfica de otros aspectos. Ésta proviene, en su mayor parte, de los diferentes servicios que ofrece la Infraestructura de Da-

---

<sup>4</sup> Todos los documentos fechados en 1997 se circunscriben a trabajos presentados y publicados en las actas de las primeras y segundas Jornadas sobre disciplina urbanística celebradas en Zaragoza en abril de 1994 y octubre de 1996 respectivamente.

tos Espaciales de Andalucía (IDE Andalucía)<sup>5</sup>. En concreto, se ha utilizado la base cartográfica de los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía; se trata del repertorio de bases cartográficas más completo que cubre espacialmente toda la región y, desde el punto de vista temático, un amplio espectro de ámbitos de trabajo. Por su parte, para las ortofotografías y fotografías aéreas se ha recurrido a tres geoportales. Los dos primeros, también pertenecientes a la IDE Andalucía son, por un lado, el Localizador de Información Geográfica de Andalucía que, entre otros, permite la descarga de las ortofotografías de las diferentes series disponibles; 1956 o vuelo de los americanos, 2001, 2004, 2007, 2008-2009, 2011 y 2013<sup>6</sup>. El segundo de los aludidos, ha sido la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), donde, además de diversos servicios de descarga de información geográfica de temática ambiental, disponen de un servicio WMS (Web Map Service) con el repertorio de ortofotografías más completo de la región. De éste se han utilizado las series que cubren los huecos que deja el señalado anteriormente; en concreto, para los períodos 1977-83, 1984-85 y 1997-98<sup>7</sup>. Por último, se ha utilizado el servicio del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) del Instituto Geográfico Nacional, que permite obtener ortofotografías actuales de todo el territorio español.

Otras fuentes cartográficas se han obtenido la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, bien por su descarga di-

---

<sup>5</sup> En el apartado de bibliografía de la tesis se detalla la forma de acceso a estas fuentes cartográficas.

<sup>6</sup> En la actualidad está disponible también la más reciente de 2016, aunque aún no cubre toda la región.

<sup>7</sup> La fuente ofrece el año exacto del vuelo para cada ámbito concreto; esto ha permitido, por ejemplo, fechar el inicio de las parcelaciones ilegales de la zona de la vega antes de 1978, fecha del vuelo para ese sector de la región.

recta desde su página web, o bien por haber sido facilitada por el Servicio de Planeamiento y Planificación de dicho organismo. Al primer grupo pertenecen el repertorio de mapas de los planes generales de ordenación urbana de 1986 y 2001, así como de diversos instrumentos de planeamiento de desarrollo, fundamentalmente planes de sectorización, planes parciales y planes especiales de reforma interior, tramitados para la legalización de algunas parcelaciones ilegales. También entran en ésta, la información, tanto geográfica como alfanumérica, del documento elaborado por este organismo en aplicación del decreto 2/2012 de la Junta de Andalucía<sup>8</sup>.

Por último, también se ha utilizado la información geográfica disponible en la Sede Electrónica del Catastro. Ello ha permitido contar con el parcelario catastral de las fincas de carácter rústico y urbano, así como de las construcciones identificadas, también con esa doble distinción. En este sentido, cabe aclarar que ha sido necesario la utilización de los datos contenidos en el inventario de bienes de ambos tipos, dado que hay parcelaciones ilegales que el propio organismo incluye en uno u otro grupo, con independencia de la calificación urbanística de los suelos sobre los que se asientan.

### 1.5.3 Fuentes documentales

Las fuentes de tipo documental han permitido cuantificar el fenómeno parcelario y, al mismo tiempo, disponer de diversa información de carácter cualitativo. Ello ha permitido, entre otras cuestiones, hacer una reconstrucción de la evolución histórica del proceso, así como

---

<sup>8</sup> Decreto 2/2012, 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, BOJA núm. 19, de 30 de enero de 2012.

disponer de la localización geográfica de los asentamientos identificados en los distintos documentos, al igual que su delimitación física.

En esencia, se han utilizado tres tipos de documentos: Inventarios y Catálogos de carácter oficial, planeamiento urbanístico y, por último, otros de diversa índole localizados en archivos de varios organismos. El contenido y la utilidad de cada uno de ellos se explica de manera sintética a continuación.

### a) Inventarios y catálogos

En este grupo se encuentran los dos realizados por la administración regional hasta la fecha o, al menos, los que se han podido documentar<sup>9</sup>. El primero, es el *Inventario de Parcelaciones Urbanísticas 1986/1988*, elaborado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que se inscribía en el denominado *Programa de Actuación del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba*<sup>10</sup>. Se presentó en ocho separatas, cada una referida a una provincia, al que se añadió un volumen final denominado *Parcelaciones urbanísticas del medio rural andaluz*. La existencia de este último se conoce por fuentes indirectas<sup>11</sup> y, a pesar de los esfuerzos realizados por localizarlo, estos han sido infructuosos; de éstas sólo se ha tenido

<sup>9</sup> Las consultas realizadas en la Consejería con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo sobre la existencia de algún inventario posterior al último documentado -2003, han resultado infructuosas.

<sup>10</sup> El trabajo estaba circunscrito en una iniciativa más amplia que tenía como ámbito de análisis al conjunto de la región (Dirección General de Urbanismo, 1989a; 1989b; 1989c); se presentó dividido en tres tomos: Inventarios, Memoria y Diagnóstico.

<sup>11</sup> Aparece referenciado tanto en el inventario posterior elaborado también por la administración regional, como en el informe del Defensor del Pueblo Andaluz referido a las urbanizaciones ilegales existentes en la región.

acceso a una copia parcial<sup>12</sup> de la referida a la provincia de Córdoba<sup>13</sup>. De este documento han sido especialmente útiles las fichas del catálogo, que contienen, además de los datos básicos de cada parcelación, su delimitación geográfica; pero también las del inventario, a través de las cuales se ha podido tener conocimiento de la existencia de otro trabajo que ha sido, a la postre, fundamental para explicar alguna de las claves del fenómeno parcelario, cuyo contenido se describe más adelante.

El segundo de los inventarios aludidos -en este caso por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo- está fechado en julio de 2004, aunque el grueso del mismo se realizara entre 2002 -fase documental- y 2003 -trabajo de campo- (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004a, 2004b). De éste se ha extraído, sobre todo, la información para los análisis a escala regional, tanto para esa fecha, como para la relativa al primer inventario; ello debido a que en la parte inicial del mismo se ofrecían las principales conclusiones a las que se llegó en el trabajo del 88.

El último de los documentos en formato inventario consultado, aunque sólo parcialmente, ha sido el elaborado por el ayuntamiento a lo largo de los primeros años ochenta. Como se señalaba anteriormente, la existencia de este trabajo se conocía por una doble vía: por haber sido utilizados como fuente para la completar las fichas del inventario de la Junta de Andalucía de 1988, y por aparecer citados en diversos escritos recuperados del archivo de la Gerencia Municipal de Urbanismo; pero también por alguna noticia aparecida en la prensa.

<sup>12</sup> Solo se ha podido consultar el inventario final, el catálogo y el diagnóstico.

<sup>13</sup> En fechas recientes, coincidiendo con la etapa de redacción final de la tesis, se ha recibido respuesta a la última petición realizada, ésta a través del Portal de la Transparencia de la Junta de Andalucía.

sa local (Camacho, 1982; López, 1982). En concreto, se trata de los documentos denominados *Parcelaciones ilegales de la sierra y Urbanizaciones y parcelaciones clandestinas del valle*; de ellos sólo se ha podido consultar una parte, dado que los documentos originales no se han podido localizar, ni en los archivos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba, ni en las actuales consejerías de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio o en la de Fomento y Vivienda<sup>14</sup>. No obstante, en esta última se pudo consultar una serie de mapas y planos pertenecientes al mismo, y que quedaron incorporados al plan general de 1986 como parte de los documentos de información<sup>15</sup>. Estos estaban compuestos, además de por los mapas generales de localización de las parcelaciones ilegales identificadas en cada uno de los dos grandes dominios afectados -sierra y valle-, por otros que recogían información diversa, además de una ficha técnica individualizada para cada ámbito. Este es, sin duda, uno de los documentos más interesantes de los analizados en la tesis, dado que es el único que ofrece datos como los nombres del propietario de la finca matriz y del parcelador, el nivel de ocupación de la parcelación y el tipo y carácter de los edificios existentes, etc. A todo ello se añade otro tipo de información, como la existencia o no de comunidad de propietarios, los precios de venta de las parcelas y los servicios urbanísticos con los que se vendieron. En definitiva, un tipo de informa-

ción de carácter cualitativo que ha sido de gran ayuda en diversos puntos de la investigación.

## b) Planeamiento urbanístico

En este grupo se inscriben los planes generales de ordenación urbana que se han aprobado hasta el momento en el municipio, especialmente los dos últimos, dado que el primero, de 1958, es anterior a la aparición del fenómeno parcelario. De estos se ha extraído información para completar la reconstrucción geohistórica del proceso, llenando los huecos dejados por los inventarios regionales. Pero también ha servido para hacer una cuantificación del mismo en el momento de elaboración de los planes, tanto desde el punto de vista del número de parcelaciones identificadas como de su delimitación y, por tanto, de su extensión. Especialmente relevantes han sido los anexos y estudios complementarios que se realizaron para la revisión del plan general de 1986; en concreto, el *Informe sobre la vivienda en Córdoba* que aparece como Anexo II y, el *Análisis de las parcelaciones en suelo no urbanizable*. Del primero se ha obtenido, sobre todo, información de carácter cualitativo y valoraciones sobre lo que en el estudio se denomina *el sector de la vivienda abusiva*. El segundo, sin embargo, ha facilitado la cuantificación de las parcelaciones ilegales en el momento de elaboración del estudio -1996-, en cuanto al número de parcelaciones, así como su delimitación física. A pesar del título del documento, que alude a los ámbitos que se desarrollan sobre suelo no urbanizable, éste recoge la mayor parte de las parcelaciones existentes en el municipio en esos momentos, con independencia de la clasificación que tiene el suelo sobre el que se asientan, lo que facilita una panorámica general del proceso.

<sup>14</sup> Hasta 2012 la consejería en la que recaían las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio era la de Obras Públicas y Transportes. A partir de ese momento, se creó la Consejería de Fomento y Vivienda, bajo cuya competencia quedó la gestión y custodia del archivo de la anterior; paralelamente se creó la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en quien también recaían las competencias en materia de urbanismo.

<sup>15</sup> El documento consultado es el que se encuentra en el Archivo Central de la actual Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, cuya signatura es E1652/02; consulta realizada en noviembre de 2014.

A los anteriores hay que añadir un buen número de documentos de planeamiento de desarrollo; desde los proyectos de actuación urbanística (PAU) de las parcelaciones de la vega, planes parciales, hasta algunos planes especiales de reforma interior (PERI) contemplados para la legalización de las clasificadas como suelo urbano por el plan general de 1986. De ellos se ha extraído información de diverso carácter, tanto de tipo cuantitativo como cualitativo.

### c) Documentos de archivo

Las consultas se han realizado tanto al Archivo Municipal de Córdoba como al Archivo de la Gerencia Municipal de Urbanismo. En el primero se ha localizado y analizado diversa documentación relativa a la tramitación de los primeros planes parciales de ordenación que dieron origen a algunas de las parcelaciones ilegales del municipio, al igual que expedientes de licencias de obras relacionadas con los primeros años de desarrollo de la urbanización *Campo Alegre*, así como de la zona norte del actual barrio de *El Brillante*. Por su parte, en el archivo de la Gerencia de Urbanismo se ha localizado documentación diversa relacionada directamente con diferentes aspectos del proceso. Destaca un dossier<sup>16</sup> denominado *Parcelaciones Ilegales* que contiene diversos escritos del teniente de alcalde delegado de urbanismo fechados en 1982, así como el informe elaborado por la Policía Local de diciembre de 1980 que recoge el listado de ámbitos identificados. Éste se acompaña del nombre y dirección de los dueños de cada

<sup>16</sup> La signatura de dicho documento no se puede señalar debido a que la copia facilitada por este organismo venía con esa información tachada. Preguntado al responsable por este asunto respondió que eran las instrucciones de la responsable del archivo; pero, además, dichas signaturas habían sido cambiadas recientemente, por lo que tampoco eran muy útiles. Este documento se ha vuela a solicitar, pero no ha podido ser localizado.

parcela, así como del parcelador. La copia que se facilitó venía con dichos datos tachados; según la responsable del archivo, por aplicación de la ley de protección de datos. Acompañan también a este dossier, dos escritos fechados en octubre de 1974 y septiembre de 1975 por los cuales el alcalde da cuenta al Gobernador Civil -en su papel de presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo- de la relación de *urbanizaciones clandestinas*.

### 1.5.4 Fuentes estadísticas

Para los datos de población de los distintos períodos analizados se ha recurrido a los datos del Padrón continuo de habitantes, en este caso a partir de los que ofrece el Nomenclátor. Para ello, el organismo de donde se han descargado las cifras de población ha sido el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Por su parte, para la caracterización del perfil sociodemográfico de las parcelaciones ilegales se ha utilizado la información publicada por el Instituto Nacional de Estadística como resultado del Censo de Población y Viviendas de 2011. Los datos se han extraído desagregados por secciones censales con el objetivo de asociar los indicadores elegidos para dicha caracterización con las parcelaciones ilegales que se desarrollan en su interior. Esto, con todas las limitaciones y problemas que lleva aparejado, y que en el contexto de la investigación se tendrá la oportunidad de analizar, es, por lo demás, la forma con la que puede realizarse una mejor aproximación sin tener que recurrir a técnicas más gravosas, fundamentalmente en términos de tiempo necesario para ello.

### 1.5.5 Trabajo de campo

Tal como se ha puesto de manifiesto, la propia naturaleza del hecho analizado por la tesis hace que sean muy escasas las fuentes de diversa índole que han estado disponibles para el desarrollo de la investigación. Y dado que el objetivo central de ésta no es tanto establecer una cuantificación, ni desde el punto de vista de su extensión superficial ni con relación al número de parcelaciones existentes, que también, como avanzar en el conocimiento de determinados aspectos cualitativos que hacen de éste un fenómeno geográfico singular, se ha entendido que era ineludible la realización de trabajo de campo.

En este contexto, la fuente primaria de información más importante de la tesis ha sido el trabajo de campo desarrollado en distintas fases de la investigación y en consonancia con el planteamiento metodológico expuesto (*vid.* apartado 1.4). En este sentido, su realización ha comprendido dos fases bien diferenciadas:

- a) En la primera, realizada como toma de contacto inicial de los aspectos básicos del mismo, sólo se toman datos de carácter muy general, sobre todo relacionados con los accesos al interior de las parcelaciones, carreteras de la red pública de las que parten dichos accesos, dificultades en cuanto a la localización de las parcelaciones, imagen exterior global, etc. Esta etapa del trabajo de campo, permite al investigador obtener una visión de conjunto de las diversas dimensiones del proceso, además de recabar los datos necesarios para plantear la estrategia a seguir en la segunda fase.
- b) La segunda fase se plantea como una visita sistemática e individual a todas las parcelaciones ilegales identificadas, tanto durante la recopilación documental como tras la primera salida de campo. Dicha visita implica, por un lado, la toma de datos y de fotografías

generales para contextualizar geográfica cada parcelación; esto permite, por ejemplo, registrar el nivel de afección de cada asentamiento, o su relación con otros elementos presentes en el territorio, como líneas eléctricas, red fluvial, carreteras, etc. En segundo lugar, esta fase también lleva aparejada la realización de un recorrido por el interior de las parcelaciones; de este momento es la cumplimentación de las fichas individualizadas de cada parcelación (*vid.* figura 1.02).

El recorrido por el interior de la parcelación, con todos los inconvenientes que ello implica<sup>17</sup>, permite, además de tener una idea del estado general de cada una de ellas en cuanto a la calidad de la urbanización, tipología de viviendas, grado de consolidación, etc. otros como el tipo de personas presentes en el momento de la visita, tipo de vehículos, y otros aspectos que permitan identificar elementos para caracterizar cada asentamiento.

La información obtenida en esta fase del trabajo ha sido fundamental para avanzar en la cualificación del hecho estudiado; pero también para comprobar la gran distancia que la mayor parte de las veces separa los datos administrativos de la realidad existente en los asentamientos. Y no sólo en cuanto a la discrepancia en la forma de denominación de las propias parcelaciones, problema ya detectado por otros autores en contextos territoriales diversos (García de Jalón Lastra, Sainz Guerra, Ezquiaga Domínguez, & Moya González, 1986, p. 11), sino también por la existencia de una compleja organización interna, identificable en los anuncios de las diversas comunidades de propietarios existentes dentro de una misma parcelación.

---

<sup>17</sup> A pesar de las precauciones que ha tenido el investigador en esta tarea, en no pocas ocasiones se ha visto increpado e, incluso, obligado a eliminar fotografías en presencia de algún parcelista en actitud poco amigable.



En total se realizaron 20 salidas de campo, repartidas entre los días 27 de mayo de 2015 y 20 de enero de 2017; estas supusieron casi 100 horas de trabajo y recorrer 1.059,5 km; el número de fotografías tomadas fue de cerca de 4.000 que quedaron organizadas en 133 carpetas. Durante este trabajo de archivo de las fotografías, se han discriminado aspectos singulares, como por ejemplo la existencia de diversas actividades económicas, tipologías de viviendas y de vallados exteriores, así como otros aspectos aludidos en párrafos precedentes. Además, en algunas salidas, se tuvo la oportunidad de contrastar in situ con los directores de la tesis diversos de los aspectos citados anteriormente.

Figura 1.02: Esquema metodológico de la tesis.

Cod	PGOU86	INV_88	PGOU01	INV_03	Dto2012	Nombre/Denominación	UD_Paisaje	Localización
119	10	1402124	10	-	-	Dofia Manuela	GERM	ENTRE LA ANTIGUA N.º 432 Y LA CTRA. AL PARQUE N.º 5 - Lomas

**Legenda**

- Ambito PGOU.86
- Catalogo J. A.º. 1988
- Ambito 1996 / PGOU.01
- Inventario J. A.º. 2003
- Ambitos 2014 / GMU
- ViaPecuaría
- Carretera
- Ferrocarril

**Datos Urbanísticos**

Calidad Edif.	Uso Principal	Uso Complem.	Otros Edif. (Nº)	Grado Consolidación
Medio	Residencial	-	-	MUY ALTO

**Servicios Urbanísticos**

Electricidad	Agua	Saneamiento	Basura	Alumbrado Pco.	Tipo del Vial
Si	Si?	NO?	Si	Si	ASFALTO

**Caracterización (Parcelación)**

Origen	Morfología	Tipología	Año Aparición	Parcelado

**Afecciones Ambientales (visibles)**

Paisajística	Otros
Si	

**Observaciones**

Parcelación con un alto grado de consolidación y densidad, debido al pequeño tamaño de parcela y a su proximidad a la ciudad. Tb a un sector recientemente urbanizado y construido.

Se va a interesante analizar el impacto visual/ambiental/paisajístico de esta parcelación con el sector urbanizado según el planeamiento.

Fuente: Elaboración propia.

# BLOQUE 1

## LOS PROCESOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE CON FINES RESIDENCIALES: MARCO TEÓRICO Y ESTADO DE LA INVESTIGACIÓN EN ESPAÑA

### \_CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

- 2.1. Consideraciones iniciales
- 2.2. Las formas del crecimiento urbano
- 2.3. Clarificación conceptual de los procesos asociados al crecimiento urbano disperso

### \_CAPÍTULO 3: ESTADO DE LA CUESTIÓN EN ESPAÑA

- 3.1. Presentación
- 3.2. De las urbanizaciones de segunda residencia a las urbanizaciones ilegales, pasando por las parcelaciones clandestinas
- 3.3. Caracterización de las urbanizaciones y parcelaciones ilegales
- 3.4. Propuestas tipológicas de las parcelaciones ilegales en el contexto español

### \_CAPÍTULO 4: EL FENÓMENO DE LAS PARCELACIONES ILEGALES EN ANDALUCÍA: PANORÁ- MICA GENERAL, TRATAMIENTO ADMINISTRATIVO Y REGULACIÓN JURÍDICA

- 4.1. Panorámica general de las parcelaciones ilegales en Andalucía
- 4.2. El papel de la Administración Regional: La respuesta normativa y planificadora



[...] Las grandes ciudades modernas tienen mala prensa. Rara vez son mencionadas sin un epíteto peyorativo o infamante: ciudades monstruosas, tentaculares, ciudades-moloc, etc. En este punto, muchos sociólogos y urbanistas coinciden con técnicos de la circulación, o con quienes estudian la polución en las ciudades. Nosotros nos limitaremos a designarlas, más prudentemente, con el nombre de «ciudades históricas», o bien con el de «ciudades espontáneas», dejando de momento el sentido de estas apelaciones y las relaciones implicadas. Convendría no olvidar que estas grandes ciudades tienen una pujante individualidad colectiva, una originalidad histórica (¡París!). Guardan, para los individuos y grupos parciales, el máximo de informaciones de posibilidades (prácticas o «espirituales» y culturales), de imprevisto y sorpresas. ¡No permitiremos al funcionalismo de las ciudades nuevas eludir la confrontación con la amplitud y la vida pujantes de las ciudades espontáneas!

H. Lefebvre, 1970

## CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

---





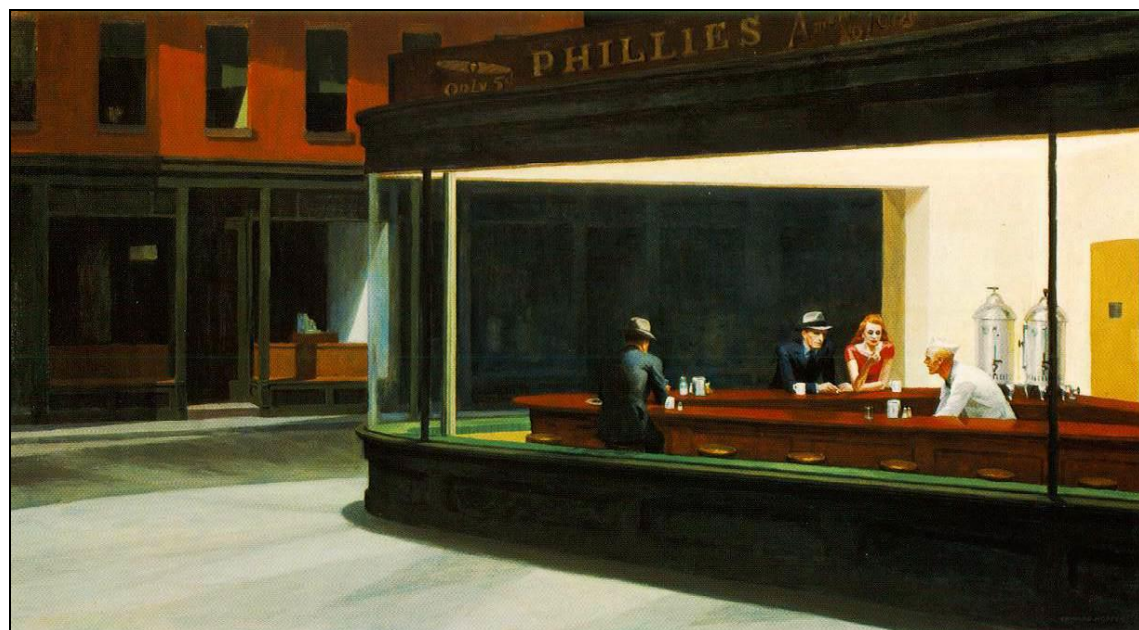
## 2.1 Consideraciones iniciales

Entre los años veinte y sesenta del siglo pasado, Edward Hopper (1882-1968) recoge en su obra lo que comúnmente se conoce como la soledad de la vida norteamericana contemporánea. Muchos serían los cuadros de este pintor que podrían servir para ilustrar esta idea, como por ejemplo *Nighthawks* (ver figura 2.01) o, ya casi al final de su vida *Sun in an Empty Room* (1963). En la mayoría de ellos se presentan paisajes, urbanos principalmente, aunque también hay escenas rurales o incluso escenas marítimas, todos ellos con un denominador común: la soledad. En algunos casos, como en el citado *Sun in an Empty Room*, se puede ver una habitación solitaria, sin mobiliario u objeto alguno, donde lo único que se muestra es la luz del sol entrar por la única ventana existente. En otros casos, se trata de escenas urbanas con calles desiertas, oscuras y lúgubres; o con alguna persona en actitud solitaria y con sensación de desamparo.

En 1951 el filósofo alemán Martin Heidegger (1889-1976) publicaba un texto bajo el título *Construir, habitar, pensar* (Heidegger, 1994). En este ensayo Heidegger pone de manifiesto la relación, no siempre “amable”, entre los dos primeros términos y, entre estos y el tercero. Se trata de un momento de la historia en el que la carestía de viviendas es muy importante, acuciante, debido a las consecuencias devastadoras que la Segunda Guerra Mundial tuvo, sobre todo, en Alemania, donde los bombardeos dejaron ciudades ente-

ras arrasadas. Ante la disyuntiva de construir viviendas a un ritmo acelerado con el objeto de dar cobijo a los miles de personas que se encuentran en la calle, o hacerlo de forma “planificada”, teniendo en cuenta, no solo esta necesidad apremiante, que sin duda la había, sino otros elementos que a la larga serían, bajo su punto de vista, más beneficiosos para el conjunto de la ciudadanía, Heidegger escribe:

Figura 2.01: *Nighthawks* (1942)



Fuente: <https://www.edwardhopper.net/nighthawks.jsp>

[...] por muy dura y amarga, por muy embarazosa y amenazadora que sea la carencia de viviendas, *la auténtica penuria del habitar* no consiste en primer lugar en la falta de viviendas. La auténtica penuria de viviendas es más antigua que las guerras mundiales [...] que el crecimiento demográfico sobre la tierra [...] La auténtica penuria del habitar descansa en el hecho de que los mortales primero tienen que volver a buscar la esencia del habitar, de que *tienen que aprender primero a habitar*. (*ibidem*, p. 142)

Sin duda, el filósofo alemán antepone el *habitar* al *construir*, algo que supone, según se desprende de la lectura del texto aludido, ir más allá. No basta con construir; ese aspecto está superado. Se conoce la técnica, se tienen los medios materiales y humanos necesarios y se cuenta con el soporte físico: el territorio. Sin embargo, hay un elemento que para Heidegger se está dejando de lado y que, según él, debe prevalecer sobre el resto: *el habitar*. Esto supone pensar la ciudad, lo construido, el urbanismo como ciencia, no como un producto que da respuesta a una demanda, sino que la ciudad debe ser el resultado de la interacción de estos elementos con las personas, con el *Ser* que habita esos espacios. Por tanto, el *construir* está condicionado por el *habitar* y no como suele suceder, que es justo a la inversa. Se habita, se vive, lo ya construido.

Casi al mismo tiempo, en 1960, pero en los Estados Unidos de Norteamérica, donde las consecuencias de la Segunda Guerra Mundial habían sido bien distintas (no hay destrucción, solo progreso), Kevin Lynch publicará su famoso ensayo titulado *The image of the city*. En él el autor se propone desvelar las claves que conduzcan hacia el conocimiento de la identidad de la ciudad; esos elementos que hacen percibir que se está en un lugar preciso, con valores que son apprehendidos por el observador y por la persona que vive y se desa-

rolla en ese entorno concreto. Se situaría, por tanto, en el ámbito de lo que Heidegger llamaba *el habitar*, aunque en Lynch la preocupación se aborde más desde el punto de vista práctico que teórico. Trata de establecer mecanismos que permitan definir los elementos diferenciadores de la ciudad de una manera objetiva. Esto no es óbice para que el autor parta de formulaciones teóricas; así, escribe:

[...] en cada instante hay más de lo que la vista puede ver, más de lo que el oído puede oír [...] Nada se experimenta en sí mismo, sino siempre en relación con sus contornos [...] Washington Street colocada en un campo de labranza podría tener el mismo aspecto que la calle comercial del corazón de Boston, pese a lo cual resultaría completamente diferente. *Todo ciudadano tiene largos vínculos con una u otra parte de su ciudad, y su imagen está embebida de recuerdos y significados*. (Lynch, 2008, p 9)

En este fragmento el autor pone de manifiesto algo sobre lo que ya teorizaba Martin Heidegger: La vinculación del ciudadano, como persona consciente, con el *lugar* donde vive, donde se desarrolla su vida cotidiana, su trabajo, etc. De ello se debe inferir que para que esa ciudad exista en toda su dimensión, entendida como un espacio con identidad propia, exclusiva, única, es imprescindible la intervención de la componente humana. Es ésta, la toma de consciencia sobre el lugar habitado, la que le confiere una identidad exclusiva a aquélla y, por ende, sin la cual sería un espacio carente de sentido humano, siendo indiferente el lugar o territorio donde se localice. Se asiste en aquellos momentos a los primeros pasos de la geografía cualitativa, corriente en la que se inserta la geografía de la percepción. Ésta aboga por el estudio de los procesos y formas espaciales provocadas por la acción humana a través de la observación, el análisis y la valoración de su conducta.



El 29 de marzo de 1983, Italo Calvino (2014) pronunció una conferencia en la *Graduate Writing* de la *Columbia University* de Nueva York. En un momento de su discurso se pregunta:

[...] ¿qué es hoy la ciudad para nosotros? Creo haber escrito algo como un último poema de amor a las ciudades, cuando es cada vez más difícil vivirlas como ciudades. Tal vez estamos acercándonos a un momento de crisis de la vida urbana y las ciudades invisibles son un sueño que nace del corazón de las ciudades invisibles [...] Lo que le importa a mi Marco Polo es descubrir las razones secretas que han llevado a los hombres a vivir en las ciudades, razones que puedan valer más allá de todas las crisis. Las ciudades son un conjunto de muchas cosas: memorias, deseos, signos de un lenguaje; son lugares de trueque, [...] trueques de palabras, de deseos, de recuerdos. (p. 15)

La respuesta a su pregunta está contenida en el propio párrafo citado, donde el autor pone de manifiesto una inquietud que, como se ha tratado de resaltar en los párrafos precedentes, muchos pensadores, creadores, etc., venían experimentando desde hacía unos decenios; una cuestión sobre lo que tanto se ha escrito y teorizado prácticamente desde el inicio de la fundación de las primeras ciudades. La inquietud del autor es confirmar que la ciudad se está convirtiendo en un lugar ajeno a la vida; que, cada vez más, se está olvidando la necesaria relación del individuo, como sujeto, no sólo de derechos y obligaciones, sino como ente provisto de humanidad, o de humanismo, con el lugar en el que habita. Y a este lugar Calvino lo dota de rasgos huma-

nos. Para el autor, la ciudad no es un espacio construido o, no solo eso, es "[...] un conjunto de memorias, deseos, signos de lenguaje; son lugares de trueque, [...] trueques de palabras, de deseos, de recuerdos" (*Ibidem*). Se trata en todos los casos de rasgos que se atribuyen a las personas, son todos atributos humanos: La ciudad se concibe como un organismo vivo.

**Figura 2.02:** La coexistencia de los modos de vida tradicional y postmodernos en una ciudad japonesa en 2005 (imagen de la izquierda); y la *realidad* vivida por los *territorianes* recreada por las palabras de Félix Bayón, en el recuadro de la derecha.



Podría vivir... sin calendario ni reloj. Cuando me despierto, medio aturrida, sé que el día empieza porque puedo ver las luces rojas de los coches que se alejan hacia la ciudad, y sé que el día se acaba cuando veo las luces blancas de los coches que retornan.

¿Y cómo sabes si es sábado o domingo?

Porque en estos días, no hay coches, sino hombres vestidos de deporte comprando el pan y el diario.

Félix Bayón, *Adosados* (1995)<sup>18</sup>

Fuente: Archivo del autor (2005).

Fuente: Muñoz Ramírez, 2006, p. 246

<sup>18</sup> Cita tomada de Muñoz Ramírez, 2007, p. 75.

Quizás no sea fácil responder a la cuestión antes planteada por Calvino, máxime cuando las ciudades han sufrido unas transformaciones tan radicales desde que este autor pronunciara su discurso en el comienzo del decenio de los ochenta del siglo pasado; o, simplemente, la respuesta sea que la ciudad es tantas cosas como individuos reflexionan sobre ella, lo que cada uno interioriza en su mente cuando se plantea esa pregunta. Lo que sí parece una obviedad es que la ciudad ya no es aquello que Aristóteles definió como tal en el siglo IV a.C.<sup>19</sup> o, al menos, no es solo eso. La ciudad, en el sentido clásico del término, si es que ésta, como sostiene Escudero Gómez (2006) no ha desaparecido, sería algo más parecido a lo que sugiere François Ascher cuando propone el término de *Metápolis* (Ascher, 1995; citado por Delgado Bujalance y García García, 2009, p. 109). Se trata de unos postulados teóricos que apuntan hacia la confirmación de una doble realidad urbana: la de los centros tradicionales y la de las periferias urbanizadas (*vid.* figura 2.02). Los primeros están envueltos en sus propias dinámicas globalizadoras (Jover Báez, 2017) que hacen que, paulatinamente, vayan perdiendo su carácter identitario heredado de las sucesivas culturas y generaciones que los han habitado, para convertirse en un producto más del consumo de masas. Las segundas, se hallan inmersas en la búsqueda de su propia identidad urbana por medio de la paulatina adquisición de los atributos que las acerquen a la categoría de ciudad.

<sup>19</sup> El Libro Cuarto de su escrito *La Política*, Aristóteles aborda, entre otras cuestiones, qué atributos debería tener la ciudad perfecta, en cuestiones relativas a la defensa, posición en el territorio o su densidad demográfica.

## 2.2 Las formas del crecimiento urbano

Las dos cuestiones que tradicionalmente han preocupado a los estudiosos del hecho urbano han sido, por un lado, los patrones de localización de los asentamientos sobre el territorio y, por otro, la forma o los modelos seguidos en su desarrollo y crecimiento. Junto con estas dos, consustanciales a la propia historia de la ciudad desde sus inicios, habría que añadir una tercera cuestión, especialmente relevante por la relación que tiene con el objetivo central de esta investigación: la génesis del propio proceso. Por tanto, génesis -por qué surgen los asentamientos-, patrones de localización -dónde están- y la forma o el modelo de crecimiento -cómo se desarrollan-, son las tres cuestiones sobre las que se centrará este apartado y a las que se dará respuesta.

La presente investigación asienta sus postulados teóricos, por un lado, en los de la producción de la ciudad surgida al margen del ordenamiento jurídico y de la planificación urbanística vigente y, en segundo lugar, en los procesos de suburbanización y dispersión urbana. El crecimiento de la ciudad bajo esas premisas (ausencia de planificación y desarrollos fuera de los límites de la propia ciudad) no es en modo alguno un proceso moderno, sino que, bien al contrario, ha acompañado a la expansión de ésta desde el mismo momento de desarrollo de la ciudad planificada. El motivo de este enfoque conceptual, es tratar de enmarcar los modernos fenómenos de parcelación, urbanización y construcción desarrollados en el suelo rústico contraviniendo el planeamiento urbanístico, en los procesos más generales de suburbanización y dispersión urbana, así como en los de la ciudad no planificada. Por tanto, se puede concluir señalando que, en la actualidad, desde el punto de vista de su situación legal, existen dos modelos de crecimiento urbano: el formal o planificado -legal- y

el informal o no planificado -ilegal-. Ambos modelos pueden manifestarse de diversos modos y bajo diferentes fórmulas. Así, por ejemplo, la ciudad formal puede crecer bajo la conocida forma de mancha de aceite, independientemente de las densidades edificatorias en que lo haga, o bajo modelos de ciudad dispersa, más frecuentes en la actualidad. De igual modo, los crecimientos urbanos que se producen al margen del planeamiento o del ordenamiento legal vigente, también se manifiestan de manera bien contrastada, aunque en este caso, no tanto en función de la forma en que lo hacen, sino en el contexto cultural y económico en el que se desarrollan. Así, es necesario distinguir las formas del crecimiento urbano en las ciudades de los países emergentes y en vías de desarrollo, frente a las que se llevan a cabo en los países más industrializados, sobre todo en el ámbito occidental. Los primeros, más próximos a lo que comúnmente se denomina *ciudad informal*<sup>20</sup> (Tardin Coelho, 2006, p. 389), y los segundos, relacionados con los modernos procesos de urbanización ilegal.

Sobre la base de lo anterior, es oportuno analizar las distintas formas de cómo se ha manifestado el crecimiento la ciudad<sup>21</sup>, sobre todo a partir de la Primera Revolución Industrial, tanto en el contexto internacional (de manera genérica), como en el ámbito español, con obje-

to de situar conceptualmente los fenómenos estudiados en la tesis. A continuación, y con esta misma finalidad, se abordarán las distintas aproximaciones que se han ido realizando a los procesos de extensión de la ciudad fuera de los límites de ésta, lo que ha derivado en la aparición de un sinfín de términos (suburbanización, periurbanización, difusión urbana, rururbanización, etc.), cuya utilización no siempre se ha hecho de una forma acertada. Por último, se establecerá la relación de estos procesos con el fenómeno de las parcelaciones ilegales tal como son entendidas en la presente investigación.

### 2.2.1 Aproximación histórica

Es probable que una de las cuestiones que más debate haya suscitado en los últimos decenios entre la comunidad científica haya sido la relacionada con la forma en que han crecido las ciudades, y no solo en los países más industrializados, sino también en los menos desarrollados o en los llamados emergentes (Hall, 2006). Ello, fundamentalmente, por dos razones: la primera, por el intenso crecimiento, tanto físico como demográfico, que han experimentado las ciudades a partir de la Primera Revolución Industrial. Y la segunda, aunque mucho más tardía, por la aparición y rápido desarrollo de nuevos modelos de ciudad o, para ser más precisos, de nuevas formas de crecimiento y expansión de éstas por el territorio, tal vez no tanto por la forma en sí misma, como por la velocidad con que lo han hecho.

Para Manuel Castells (1979), el estudio del proceso de urbanización está íntimamente relacionado no solo con el propio proceso de formación de las ciudades, sino que ha de tomar en consideración los aspectos sociales. Esto es así por cuanto, añade el autor, “[...] el proceso de formación de las ciudades está en la base de las redes urba-

<sup>20</sup> El término hace referencia a una forma concreta de extensión de la ciudad (UN-HABITAT, 2012, p. 4 y ss), si bien recibe nombres diferentes según los países. Por otro lado, serían muchos más los términos utilizados para definir esta forma de crecimiento de las ciudades, que se manifiesta, fundamentalmente, en el contexto de los países emergentes y en los menos industrializados. Estos y otros términos relacionados, serán analizados en el apartado siguiente.

<sup>21</sup> Naturalmente, el análisis de estas cuestiones ha de ser necesariamente muy general, ya que escapa de los objetivos generales de la tesis. Una visión bastante completa y sintética sobre estos aspectos se puede encontrar, entre otros muchos, en Mumford, 1966; Lewis, 1974 o en Nel-lo i Colóm y Muñoz Ramírez, 2007.

nas y condiciona la organización social del espacio” (p. 13). Por tanto, para abordar el estudio completo del proceso de crecimiento de las ciudades y de la creación de nuevos asentamientos, habrá que atender, no solo a la forma física en que esto se produce, sino también, a la relación de dichos asentamientos con los aspectos sociales.

Desde el punto de vista de su forma física, la ciudad ha crecido a lo largo de la historia siguiendo distintos modelos. Si bien es cierto que dichas formas de crecimiento han sido varias, en el contexto occidental se pueden agrupar o asignar en alguno de los dos grandes modelos que tradicionalmente son aceptados: el modelo de ciudad compacta mediterránea y, como contrapunto a este, el comúnmente denominado *modelo anglosajón*, asociado al de urbanización dispersa. A su vez, esta dualidad respecto de la forma en que se expresa el crecimiento de la ciudad no está carente de discusión académica, no tanto en relación con el primero como del segundo. Esto se debe a que el modelo *compacto mediterráneo* alude a un tipo de ciudad y de crecimiento físico de ésta acotado y, dada su larga trayectoria histórica, ampliamente aceptado por la comunidad científica. Por el contrario, no existe el mismo consenso cuando se hace referencia al modelo de urbanización dispersa, como contrapunto al anteriormente citado; ello por cuanto a este último se asocian e, incluso se utilizan como sinónimos, otros como el de *ciudad difusa*<sup>22</sup>, o llegan a vincularse con otros procesos mucho más complejos que, en los casos extremos, pueden llegar a sustituir el término *ciudad* por otros que lo sobrepasan (metrópolis, megalópolis, metápolis, etc.; Monclús Fraga, 1999, p. 371). Para Cebrián Abellán (2007), las transformaciones sufridas por

las ciudades durante los últimos decenios, sobre todo a partir de “[...] la influencia del modelo de suburbanización anglosajón” (p. 222), ha supuesto un cambio profundo en la morfología de los centros urbanos, produciéndose una expansión de estos hacia sus periferias, alterando así, “[...] la tradicional estructura y morfología continua, compacta, intensa y densa” (*ibidem*) que venía siendo la característica común de la mayor parte de las ciudades en el contexto europeo.

Por su parte, otros autores han puesto de manifiesto que la dicotomía entre los modelos de urbanización anglosajón frente al latino, en muchos casos es fruto de análisis excesivamente reduccionistas (Monclús Fraga, 1998b, p. 6) y que, por otro lado, hace tiempo que han perdido algo de vigencia (Monclús Fraga, 1999, p. 372); y ello, por cuanto, en el momento actual, ambos empiezan a manifestar una predisposición a “[...] converger en un modelo único común a toda Europa de *ciudad sin centro* de estructura reticular, cuyos *nodos* - sistemas urbanos singulares- conservan y acentúan su identidad a través de procesos innovadores de competición y cooperación (Dematteis, 1998, p. 17). Además, existe una cierta tendencia hacia la confusión en el empleo de algunos términos que muchas veces son utilizados como sinónimos, cuando responden a realidades diferentes o, cuando menos, a la observación del mismo fenómeno a escalas diferentes (Monclús Fraga, 1999, p. 372). Estas y otras cuestiones relacionadas con el tema serán tratadas en el apartado siguiente dada la importancia que tienen para la presente investigación. Por tanto, el análisis de los aspectos relacionados con las formas de expansión de las ciudades tanto desde el punto de vista de su forma física, como de su origen -planificado u orgánico-, debe abordarse tratando de evitar las generalizaciones, y la consecuente confusión terminológica, a las que puede conducir si no se tienen en cuenta las distintas escalas de trabajo.

<sup>22</sup> El término *ciudad difusa* fue propuesto por F. Indovina en su difundida publicación de 1990 *La città diffusa* para referirse, no a la morfología, sino a un modo de organización espacial de las ciudades existentes en la región del Veneto central (Indovina, 1990; 2004, p. 49).

Acometer el estudio del proceso de crecimiento de las ciudades en detalle en el contexto español, es un objetivo que sobrepasa con creces el horizonte de esta investigación. Pero, además, y como señalan algunos autores, la existencia de un área específica de estudio o disciplina autónoma que se haya encargado de analizar en profundidad la historia urbana española es relativamente reciente, lo que ha redundado en que no sea mucha la producción científica en la que se haya tratado de forma general el estudio de la morfología urbana de las ciudades en la edad contemporánea (Terán Troyano, 2009). En esta misma idea insiste Oyón Bañales (1993) quien sostiene que la preocupación por la Historia Urbana en España es relativamente reciente y escasa. A pesar de ello, se ha creído oportuno hacer un repaso a estas cuestiones con la intención de contextualizar los modernos procesos que han dado como resultado la aparición y desarrollo de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales.

Entre los trabajos citados por Terán Troyano (2009) como referentes para el estudio de los procesos de formación de las ciudades en el ámbito español e iberoamericano, está el de Horacio Capel publicado en 1975 bajo el título *Capitalismo y morfología urbana en España* (Capel Sáez, 1981)<sup>23</sup>. Junto a este, también habría que citar el de Joan Vilagrasa (1991), por la importancia que posee para el estudio de la morfología urbana de las ciudades españolas, o los de otros autores por su valor de síntesis, tanto de la evolución de la ciudad (Bosque Maurel, 2008), como del proceso de urbanización en general (Nel-lo i Colóm y Muñoz Ramírez, 2007) o, ya en el contexto español, las nue-

vas dinámicas urbanizadoras (Valenzuela Rubio y Salom Carrasco, 2008). Para Horacio Capel, la parte esencial del paisaje de la mayoría de las ciudades españolas es relativamente joven -se ha configurado en el último siglo y medio-, dado que ha sido en este período de tiempo en el que la mayoría de ellas han experimentado un crecimiento de tal magnitud, que ha alterado la imagen heredada desde las épocas pretéritas (*Ibidem*). A partir de mediados del siglo XIX las ciudades derriban los recintos amurallados (bien sea físicamente, en la mayoría de los casos, o virtualmente, las murallas permanecen y la ciudad crece extramuros) para expandirse por el territorio circundante y responder a las nuevas necesidades funcionales y demográficas a las que se ven sometidas.

La forma en que esto sucede sigue patrones más o menos fijos en la mayor parte de las ciudades, lo que permite establecer una serie de modelos de crecimiento en función de que se acentúen o intervengan unos procesos en detrimento de otros. Esto se puede hacer desde una visión temporal y, por tanto, relacionando los principales hitos históricos con la trama urbana (ciudad preindustrial, ciudad industrial, el período entre guerras, la ciudad del desarrollismo, etc.; Estébanez Alvarez, 1989; Nel-lo i Colóm y Muñoz Ramírez, 2007) o bien desde una visión más formal, analizando los usos y funciones de las diferentes partes de la ciudad en cuestión. Las lecturas más geográficas son las que conectan el entramado urbano con el devenir histórico de la ciudad (Capel Sáez, 2002). Para este autor, en la evolución del crecimiento de las ciudades (se refiere al contexto europeo e iberoamericano) estarían presentes todos o algunos de los entramados siguientes: el casco antiguo, los ensanches, los núcleos rurales integrados en el tejido urbano, los barrios de ciudad jardín, los sectores de barrquismo y autoconstrucción y los polígonos residenciales de grandes bloques (Capel Sáez, 1981, pp. 10), a los que habría que añadir, conti-

<sup>23</sup> Más recientemente, este autor ha publicado una serie de trabajos bajo el título genérico de *La morfología de las ciudades*, dividido en tres volúmenes con los subtítulos de *Sociedad, cultura y paisaje urbano* (2002), *Aedes facere, técnica, cultura y clase social en la construcción de los edificios* (2005) y el último, en ese mismo año, bajo el subtítulo *Los agentes urbanos y el mercado inmobiliario*.

núa el autor, los “sectores de urbanización secundaria del espacio periurbano y los núcleos turísticos” (*ibidem*). Sin embargo, para otros autores, el estudio del crecimiento urbano puede abordarse desde otras muchas perspectivas, que darían como resultado, tipologías diversas a partir del elemento escogido como referente de análisis. Así, junto con el ya señalado que está vinculado a los procesos históricos y a lo relacionado estrictamente con la forma física, podrían sumarse los que se asocian a los usos del suelo, a la estructura del crecimiento a partir de los procesos que los conforman o a las puramente descriptivas (Solá-Morales i Rubió, 1997, p. 65-80).

El centro histórico, ha sido tradicionalmente considerado como el elemento depositario de los rasgos identitarios que caracterizan y cualifican a la mayor parte de las ciudades de cualquier contexto cultural. Esto es así, por cuanto que el dilatado proceso de ocupación de estos sectores de la ciudad por diferentes culturas a lo largo de los siglos ha legado un rico y variado patrimonio construido e inmaterial, convertido en seña de identidad de las sociedades que los han ido habitando. El papel experimentado por los centros históricos en la evolución del crecimiento de las ciudades fue central desde los primeros momentos y ello porque tuvo una doble función. En un primer momento porque, en la mayoría de los casos, tuvo la capacidad para acoger el importante incremento demográfico experimentado como consecuencia de las primeras migraciones campo-ciudad; y ello a costa de aumentar, hasta límites casi insostenibles, las densidades de población por medio de la ocupación de los espacios, antes libres, o bien a través del aumento de las edificaciones o la fragmentación sucesiva de las dependencias de éstas (García Verdugo, 1999). Además, las murallas (uno de los elementos característicos de la mayor parte de las ciudades históricas) sirvieron para establecer una frontera nítida entre la ciudad formal en el interior y los asentamientos infor-

males de los grandes contingentes de población llegados desde el campo; asentamientos, la mayor parte de los cuales, lo fueron bajo fórmulas de autoconstrucción de chabolas o barracas localizados en las periferias más cercanas.

Derribadas las murallas, ya fuera físicamente o, mantenidas estas, obviadas en los planes de crecimiento de las ciudades, se da paso al segundo de los entramados que han caracterizado de forma genérica a las ciudades españolas: los ensanches. Por lo general, se entienden por tales, los procesos de expansión planificada y bajo la tutela o la promoción administrativa, llevados a cabo en las ciudades a lo largo del siglo XIX y principios del XX (Capel Sáez, 2002). Sin duda, el más conocido en el contexto nacional será el que realice Ildefonso Cerdá para Barcelona a partir de la segunda mitad del siglo XIX. Las características fundamentales de estas formas de crecimiento es que se trata de yuxtaponer un nuevo fragmento de ciudad a la ya existente y, por tanto, toma en consideración las preexistencias. El otro rasgo importante que caracteriza a los ensanches es su propuesta para la ordenación de la ciudad completa, señalando las pautas de por dónde ha de crecer ésta. Pero también se analizan las conexiones entre lo existente y los crecimientos futuros y, por otro lado, se proponen acciones sobre la ciudad consolidada, con objeto de mejorar sus condiciones de funcionamiento y habitabilidad, y ello, como se señalaba anteriormente, bajo la tutela administrativa (*ibidem*). Se trata, por tanto, de uno de los primeros intentos modernos por controlar y racionalizar el crecimiento ordenado de la ciudad, con el objetivo de que ésta crezca de acuerdo a unas necesidades previamente identificadas y bajo un modelo definido, normalmente vinculado al de ciudad compacta mediterránea.

Como es sabido, como contrapunto a esta forma de crecimiento de la ciudad al que comúnmente se ha denominado como *en mancha*



*de aceite* (entre otros, Nel-lo i Colóm y Muñoz Ramírez, 2007, p. 285; Zoido Naranjo et al., 2013, p. 111), la mayor parte de las ciudades fue creciendo bajo alguno de los otros modos de expansión antes señalados. El denominador común de todos ellos a partir de su relación con la ciudad preexistente será el de la desconexión de dichos crecimientos respecto de la trama urbana consolidada. Unos procesos que, a pesar de lo que inicialmente se pueda pensar, son prácticamente consustanciales a la propia historia de la ciudad (Cerdà, 1867, p. 231; Stern, Fishman, y Tilove, 2013, p. 17). Es decir, la existencia de barrios y asentamientos de población fuera de los límites de ésta, independientemente de sus funcionalidades, tamaños y posición respecto de la misma, son un elemento común en las ciudades en el contexto occidental desde la Antigüedad.

Dentro del grupo de los tipos de expansión urbana surgidos al margen de la ciudad consolidada señalados por Capel (2002) estarían los clásicos barrios de viviendas unifamiliares tipo ciudad-jardín, inspirados, como es sabido, en las tesis desarrolladas por Ebenezer Howard a finales del siglo XIX (Zoido Naranjo et al., 2013, p. 85-86; Howard, 1898); a ellos habría que añadir los polígonos de viviendas de edificación abierta, ya fueran de promoción pública o, lo que fue más común, a partir de propuestas de promotores privados (Capel Sáez, 1981; 2002; Estébanez Alvarez, 1989). Sea como fuere, se trataba de desarrollos urbanos generalmente auspiciados por la administración, o bien autorizados previamente por ésta en aplicación de la normativa o el planeamiento vigente. En todo caso, con el transcurso del tiempo la ciudad acabará por absorber la mayor parte de estos barrios, incorporándolos al sistema urbano y, paulatinamente, dotándolos de los servicios, infraestructuras y equipamientos públicos, de los que, en la mayor parte de los casos, carecían o eran deficitarios.

## 2.2.2 La expansión no planificada de la ciudad

De forma paralela y, en muchos casos, coetánea, se estaban produciendo otros modos de expansión que, a diferencia de los anteriores, tenían en común su desarrollo al margen de cualquier tipo de planificación urbanística previa o de autorización administrativa e, incluso, ocupando suelos de titularidad pública. En este último grupo estarían los barrios autoconstruidos y el barraquismo (Capel Sáez, 1981, p. 10 y p. 49 y ss.; 2002, p. 464 y ss.), cuya existencia en gran parte de las ciudades españolas estará presente hasta prácticamente finales de los años setenta del siglo pasado (Capel Sáez, 2002, p. 466). El denominador común de este tipo de asentamientos urbanos será el de su marginalidad, tanto desde el punto de vista social, como económico, urbanístico y arquitectónico (*ibidem*), fenómeno ampliamente estudiado, entre otros muchos, por Busquets (1976, 1976a, 1999), por Solà-Morales, Busquets, Domingo y Font (1971), (Solà-Morales i Rubió, 1974) para el caso de Barcelona, por Valenzuela Rubio (1969), Canosa Zamora y Rodríguez Chumillas (1985) y Vorms (2003, 2010) para el de Madrid; o bien, por García Herrera (1981) y García Herrera y Pulido Mañes (1980, 1982) para el caso de Santa Cruz de Tenerife.

Alguno de los modos de expansión de los mencionados anteriormente provocará graves problemas para el gobierno de la ciudad en cuestiones relacionadas con las condiciones de salubridad, equipamientos públicos, infraestructuras o comunicaciones, y serán, además, la génesis de muchos de los ejemplos de dispersión urbana actualmente existentes en gran parte de las ciudades en el contexto español. Las consecuencias de estos otros modos de expansión urbana para la ciudad serán completamente diferentes de las señaladas para los descritos anteriormente. El desarrollo de estos asentamientos urbanos al margen de cualquier tipo de planificación, a lo que ha de añadirse el bajo nivel de renta de sus pobladores, harán que, no solo

la estructura interna del viario, la ausencia de espacios libres o la deficiencia de infraestructuras, sino también la deficitaria conexión con la ciudad consolidada preexistente, necesitará que la integración en ésta requiera de un mayor esfuerzo a la administración local. En cualquier caso, y al igual que pasará para los procesos urbanos planificados, estos acabarán mayoritariamente integrados y absorbidos por la ciudad (Capel Sáez, 1981, p. 39 y ss.). Sin embargo, no ocurrirá lo mismo con uno de los tipos establecidos por este último autor al hablar de los barrios de autoconstrucción y barraquismo. Lo que Capel (2002) denomina *parcelaciones ilegales y clandestinas* (p. 467) se convertirán a partir de su aparición en el contexto español en los años sesenta (*ibidem*) en un fenómeno de una extraordinaria importancia, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, que desembocará en una serie de iniciativas públicas para tratar de frenarlo o, cuando menos, reconducirlo. Su peculiaridad radica, precisamente, en la imposibilidad de integrarlos a la trama urbana de la ciudad ordenada, bien por la propia localización excesivamente alejada de ésta, o bien por la existencia de afecciones sectoriales de todo tipo (inundabilidad, riesgo de incendios, impacto paisajístico, afección sobre el patrimonio histórico, etc.). Estas y otras cuestiones relacionadas con este tipo de desarrollo urbano serán tratadas con mayor profundidad en el apartado siguiente.

Estrechamente relacionados con los procesos descritos anteriormente, están los que algunos autores han denominado *urbanización marginal* (Laboratorio de Urbanismo de Barcelona (L.U.B.), 1974, p. 86; Busquets i Grau, 1999, p. 10), referidos, según otros, a los fenómenos que surgen como consecuencia de la necesidad de las personas con menores recursos de proveerse de un lugar de habitación (Pinedo López, Lora Ochoa, y Daniel Galván, 2015). Por su parte, otros trabajos señalan que la “[...] urbanización *marginal* tiene sus

procesos de constitución y desarrollo *al margen* de los procesos establecidos y solo en fases avanzadas el control urbanístico congela su crecimiento para aplicarle los tratamientos de los procesos ortodoxos” (Solà-Morales et al., 1971, p. 87). Si Busquets pone el acento sobre las cuestiones relacionadas con el estrato social al que se asocia este tipo de asentamientos urbanos, el segundo de los trabajos citados lo hace en su desarrollo al margen del ordenamiento y de la planificación urbanísticas vigentes, aspectos en los que, por otra parte, también coincide Capel (2002) al describir los que él denomina *barrios marginales* (p. 467 y ss.). Se trataría de una forma singular de crecimiento de la ciudad que, según este último autor, tendrá una extraordinaria importancia para la configuración actual de la mayor parte de las ciudades españolas ya que, en algunos casos<sup>24</sup>, el crecimiento residencial bajo estos modelos supuso la tercera parte del total existente entre los años sesenta y ochenta del siglo pasado (*ibidem*). Son unas tesis en las que también coincide Busquets i Grau (1999) en el sentido de que la “[...] urbanización marginal comienza por ser una ciudad irregular, incompleta, a veces ilegal, desde el punto de vista del planeamiento, pero acaba -en general- por ser un barrio más de la ciudad” (p. 9). En cualquier caso, como se verá en el apartado siguiente, y a pesar de las similitudes que puedan existir entre este fenómeno y el de las parcelaciones ilegales tal como han quedado descritas por Capel anteriormente, no se puede establecer una relación directa entre ambos procesos, ya que responden a momentos y lógicas sociales diferentes.

Frente a lo que sostienen los autores anteriores, Estébanez Álvarez (1989) asocia el urbanismo marginal con las formas de crecimiento de la ciudad a partir del desarrollo de parcelaciones privadas, si bien

---

<sup>24</sup> En concreto, el autor cita el caso de Santa Cruz de Tenerife.



coincide, tanto en el sector de la población al que se dirige este tipo de oferta residencial -clase obrera-, como en que, con el paso del tiempo, dichos desarrollos serán los responsables, tanto de los crecimientos de la mayor parte de las ciudades españolas, como de la forma en que estos se producen (p. 104 y ss.). Pero lo que resulta más interesante de las tesis sostenidas por este autor, es su propuesta de vincular estos procesos “informales” con el de la ciudad formal, ya que el crecimiento de ésta por medio de los ensanches (interiores y exteriores) son los causantes de que aparezca la “[...] ciudad marginal (la producida por parcelación) y ambas conforman el desarrollo posterior de toda la ciudad, al integrar el espacio suburbial más o menos renovado en la ciudad formal, originándose de nuevo una urbanización marginal y así sucesivamente” (Estébanez Álvarez, 1989, p. 104). Por tanto, no sólo un fenómeno es consecuencia del otro, sino que son procesos que se retroalimentan mutuamente.

Bajo estas mismas premisas trabaja Charlotte Vorms cuando describe el proceso de crecimiento de Madrid a partir de 1860 tras los inicios del proyecto de ensanche de Carlos M<sup>a</sup> de Castro (Vorms, 2003). Según la autora, la puesta en carga de suelo destinado a la construcción de viviendas llevará aparejada una alta inflación de los precios, lo que junto a las estrictas normas que han de aplicarse a las obras de edificación, provocará un “[...] fuerte desajuste entre las características de las viviendas edificables en el ensanche y la solvencia de la demanda” (*ibidem*). El resultado de todo ello será la aparición de “[...] las primeras parcelaciones de tierras rurales del extrarradio [...] el año que sigue a la adopción del plan Castro” (*ibidem*) y, por tanto, concluye la autora, “[...] Madrid crece en dos frentes, uno oficial y planificado, el ensanche y el otro, informal y espontáneo, el extrarradio” (*ibidem*). En definitiva, para estos autores, parece existir una relación, no solo directa, entre la ciudad formal -planificada- y la ciudad *infor-*

*mal* -no planificada-, sino que, además, la segunda -*ciudad marginal* en palabras de Estébanez (1989, p. 104)- es la consecuencia directa en forma de respuesta de un sector de la población de su incapacidad para acceder al mercado reglado de la vivienda en la ciudad planificada. Aunque con ciertos matices, sobre todo con relación al contexto social, estas mismas tesis son defendidas por J. Turner, quien señala que cuanto “[...] mayor sea la diferencia entre la naturaleza del suministro de viviendas oficialmente reconocido y la naturaleza de la demanda popular, y cuanto mayor sea la demanda en relación con el poder policíaco ejercido por las autoridades, mayor será la proporción de asentamientos no controlados” (1974, p. 71).

Hasta aquí se han analizado las formas de expansión de la ciudad desde el punto de vista de la forma física, aunque, sobre todo, en los últimos autores citados, éstas se combinan con algunas cuestiones relacionadas con su situación respecto del ordenamiento jurídico y urbanístico vigentes; una cuestión esta última básica para los objetivos de la presente investigación, toda vez que, como ya se indicó, estos se centran en el análisis de unos procesos de crecimiento urbano surgidos al margen del planeamiento urbanístico. En este contexto cobra interés el trabajo de Alonso López (2016) sobre los fenómenos de autoconstrucción y urbanización espontánea en Santa Cruz de Tenerife. En él, el autor, en la búsqueda de los referentes teóricos para su investigación, propone una selección de términos que, en principio, son aquellos que le pueden servir de soporte conceptual. A continuación, procede a realizar una serie de búsquedas en las que considera las principales bases de datos bibliográficas existentes (Web of Science, Scopus y Google Académico). Más allá de que los resultados obtenidos fueran los previsibles, toda vez que algunos de los términos utilizados en las búsquedas fueran cuestiones muy tangenciales frente al resto, o por la propia metodología de discriminar los

trabajos publicados en español o en inglés en dichas fuentes, sí que se pueden extraer algunas conclusiones que interesaría destacar. En primer lugar, respecto de la cuestión que mayor interés suscita entre la comunidad científica en relación con estos procesos: la vertiente territorial. Es decir, lo que más interesa es conocer los mecanismos, agentes y procesos que explican la aparición y desarrollo de nuevos asentamientos cuyo denominador común es su estatus jurídico, ya que todos se sitúan al margen del planeamiento urbanístico. Esto explicaría que las búsquedas realizadas por el autor donde ha utilizado el término *urbanización* (informal, espontánea o marginal), o para los términos equivalentes en inglés, *urban* (informal, spontaneous, marginal)<sup>25</sup>, hayan dado resultados mucho más numerosos que las realizadas con los términos relacionados con la forma de construcción de las viviendas contenidas en dichos ámbitos (autoconstrucción, o self-built). De los más de 5.000 trabajos publicados en inglés en temas relacionados con la *marginal urban* o con la *informal urban*, apenas si existen 100 para *self-built housing*. Estos mismos contrastes se dan para sus equivalentes en español, aunque el número de trabajos publicados es muy inferior, ya que solo hay 14 para el término *urbanización marginal* y apenas 7 para *autoconstrucción vivienda* (Alonso López, 2016, p. 91). La explicación de tal contraste es que la cuestión del modo en que se construyen las viviendas en el interior de los asentamientos no es que careza de interés para los investigadores, sino que se da por hecho que uno de los rasgos definitorios de este modo de expansión urbana es que son los propios ocupantes los que se autoconstruyen sus viviendas. Se trata de una de las características que, como se irá mostrando a lo largo de la investigación, distingue a este tipo de asentamientos de los analizados en la tesis.

<sup>25</sup> A los términos aludidos, el autor añade uno más -informal settlements- obteniendo unos resultados similares que para los antes aludidos.

En segundo lugar, la conclusión a la que llega el autor es que se trata en todos los casos del mismo fenómeno, aunque los términos y formas de nombrarlo hayan ido cambiando o evolucionando con el tiempo (Alonso López, 2016, 94). Añade, citando a Jaramillo (2012) que

[...] uno de los elementos característicos tanto de la de urbanización “espontánea”, como de la “marginal” e “informal”, será el de la producción de espacio urbano al margen del planeamiento por parte de las clases más desfavorecidas o empobrecidas de la sociedad, procesos habituales en todas las grandes urbes, tanto a nivel mundial como en especial en las ciudades latinoamericanas. (Alonso López, 2016, p. 94)

También en esta definición se encuentran similitudes con los fenómenos analizados en la presente investigación, sobre todo en lo ya señalado en relación con su origen no planificado o, cuando menos, realizado al margen de la planificación urbanística. Pero, por otro lado, se destaca otro aspecto que los hace diferentes; el relativo a la clase social a la que pertenecen las personas que los habitan. Como se tratará de poner de manifiesto más adelante, también éste es un rasgo diferenciador respecto de los procesos estudiados por la tesis.

El último de los modos de crecimiento de las ciudades analizados por Capel Sáez (1981) se situaría a medio camino entre los *barrios de ciudad-jardín* (p. 45 y ss.) o, en palabras de Estébanez (1989), *barrios ajardinados* (p. 103-104), y el concepto de *ciudad informal*. Se trata de lo que algún autor denomina como las *urbanizaciones de segunda residencia*, que se manifiestan como otra forma de expansión de la ciudad (Valenzuela Rubio, 1976) y que cobrarán especial relevancia, sobre todo, a partir de la primera mitad del siglo XX (Ortega Valcárcel, 1975). Para Capel (1981) las ideas de los utopistas del siglo

XIX, fundamentalmente representadas por los escritos de Ebenezer Howard, en España llegarán a tergiversarse rápidamente. Así, de la *Garden City* pronto se pasó a los barrios y urbanizaciones residenciales monofuncionales, con trazados viarios de tipo geométrico y anodino, obviando, por lo demás, el resto de las cuestiones que Howard entendía que debían integrar el proyecto de una ciudad-jardín, sobre todo las relacionadas con los equipamientos comunitarios, servicios, etc. (p. 45-48). En definitiva, continúa el autor

[...] de las primitivas ideas de ciudad-jardín los propietarios del suelo, convertidos en promotores y propagandistas, solo adoptaron algunos de los aspectos como es la idea de residencia unida a la naturaleza domesticada - es decir, de casa y jardín o casa y huerto- olvidando las ideas de lucha contra la especulación del suelo o de organización de equipamientos colectivos que eran también esenciales en la obra de Howard. Para los promotores se trató en bastantes casos de una concepción que les ayudaba a parcelar y comercializar terrenos situados en lugares periféricos de acceso relativamente difícil. (p. 47)

Muchas de las cuestiones aludidas en los trabajos de Capel en el párrafo anterior, aparecerán paulatinamente en las distintas modalidades de asentamientos urbanos desarrollados en las áreas periurbanas de la mayor parte de las ciudades españolas a partir de los años cincuenta del siglo pasado. Por ejemplo, la proliferación de promociones de *huertos familiares* en la provincia de Madrid (Camarero Bullón, 1986; Corella Monedero, 1985), que realmente enmascaraban urbanizaciones ilegales (A.M., 1982a, 1982b). Por tanto, no parecería exagerado establecer la relación, si no directa, sí al menos en forma de antecedente, entre las ideas de la *Garden City* de Ebenezer Howard con los modernos fenómenos de urbanizaciones de segunda resi-

dencia<sup>26</sup>. Se trata de un fenómeno bien estudiado desde fechas muy tempranas por Valenzuela Rubio (1976, 1986, 1988, 2003) para la provincia de Madrid primero, extendiéndolo después a toda su área metropolitana. El interés en destacar el estudio de este fenómeno en la provincia de Madrid aunque, como se verá más adelante, es generalizado para la mayor parte de las grandes ciudades del país, radica en que la administración regional lo pondrá en relación directa con los de urbanización ilegal prácticamente desde los primeros momentos de desarrollo del fenómeno (Comunidad de Madrid, 1984b, p. 19).

En definitiva, en ninguno de los trabajos citados anteriormente se alude al fenómeno de las parcelaciones ilegales -tal como son entendidas en esta investigación-, como una forma de extensión de la ciudad. Ello a pesar de que, como se irá viendo, hacia mitad de los años setenta (fecha más temprana de las publicaciones citadas) dicho fenómeno ya había alcanzado en algunas zonas (caso de Madrid o Barcelona) un extraordinario desarrollo. Esta circunstancia puede tener varias lecturas. Una, que se consideraran englobadas en los fenómenos más genéricos de las urbanizaciones de segunda residencia y, por tanto, no se entrara a considerar el origen legal o ilegal de los mismos. Otra podría ser que, directamente, no se creyera que tuvieran una entidad suficiente como para ser conceptualizados como una forma de crecimiento no planificado de la ciudad. Y una tercera, la que bajo los postulados de esta tesis se cree que es la más plausible,

<sup>26</sup> Esta afirmación hay que tomarla con ciertas reservas, ya que, como señalan Stern, Fishman, y Tilove (2013, p. 203) no se puede obviar que la idea de las *Garden City* nacieron con la intención de convertirse en centros urbanos autónomos y que, por tanto, otras propuestas que aparecieron con posterioridad apoyadas o inspiradas en ellas, caso de los barrios de ciudad jardín, no pueden ser confundidas con ellas. Esta misma tesis es defendida por Zoido Naranjo et al. (2013, p. 85-86).

que hubiera un error en su conceptualización; es decir, se confundieron procesos que, si bien en su manifestación física e imagen externa pudieran presentar tal similitud que llegaran a identificarse con otros -*urbanización marginal* (Busquets i Grau, 1999, p. 10), *barrios marginales* (Capel Sáez, 2002, p. 467), etc.- que, sin embargo, obedecen a fenómenos completamente diferentes. Comparten con algunos de los fenómenos aludidos su origen no planificado<sup>27</sup>, en el sentido urbanístico del término y, por tanto, pueden calificarse de *ilegales*, además de la falta de infraestructuras y servicios básicos; pero su destino principal es el de la segunda residencia, frente a la vivienda habitual de los asentamientos citados por los trabajos comentados. Por último, si éstos van destinados a cubrir las necesidades de habitación de las capas más desfavorecidas de la sociedad, las parcelaciones ilegales, por el contrario, están asociadas a estratos con un nivel adquisitivo mayor; por lo general, personas que ya tienen cubiertas sus necesidades básicas y, sobre todo, el de vivienda habitual.

### 2.2.3 La ciudad se fragmenta: Formas del crecimiento urbano disperso

Con la restitución del régimen democrático tras cuatro decenios de dictadura, el marco normativo en materia de urbanismo y ordenación del territorio irá paulatinamente adaptándose a la nueva situación

---

<sup>27</sup> Como se tendrá oportunidad de desarrollar más adelante, en la mayor parte de los casos, las parcelaciones y urbanizaciones ilegales se desarrollan a partir de una planificación previa muy básica -fundamentalmente solo contempla el trazado del viario y la propuesta de división de las parcelas-; pero existe un plan, algo que las distingue, por ejemplo, de los denominados *asentamientos espontáneos* (Johnston et al., 2000, p. 46) o del modelo de *ciudad espontánea* (Zoido, de la Vega, Morales, y Lois González, 2000, p. 82).

política y social. Atrás irá quedando una forma de *hacer ciudad* caracterizada por un crecimiento a impulsos, tanto temporales como territoriales, auspiciada por la prevalencia de los intereses particulares frente a los generales, muchas veces con graves tintes especulativos, llevados a cabo gracias a una actitud en ocasiones pasiva, cuando no connivente, de las administraciones y responsables políticos (García Bellido, 1983, p. 133; VV.AA., 1983, p. 9). El fortalecimiento del marco jurídico que incide directamente sobre la ciudad y el territorio, junto con la progresiva aparición de planes generales, no solo adaptados a ese nuevo marco legal, sino también, y lo que tal vez sea más importante, a una nueva realidad social, cultural, política y económica, irá poco a poco dejando su huella sobre la forma de crecimiento de las ciudades y sobre el territorio.

En este contexto de cambios acelerados en todos los ámbitos, irá consolidándose un modo de expansión de la ciudad que, si bien, tal como se ha tratado de mostrar en el apartado anterior, no es nuevo, sí lo son tanto el ritmo como la intensidad que manifiestan. Se trata de lo que se ha calificado como proceso de dispersión urbana.

En 2006 la Agencia Europea del Medio Ambiente publicó un informe titulado *Urban sprawl in Europe. The ignored challenge* en el que trataba de llamar la atención sobre determinados cambios de gran calado que se estaban produciendo en el modelo de crecimiento de la mayor parte de las ciudades europeas (European Environment Agency, 2006). En ese sentido, advertía de los riesgos, tanto sociales como medioambientales, de este modo de expansión urbana en unas ciudades que tradicionalmente habían conservado un modelo urbano compacto hasta prácticamente los años cincuenta del siglo pasado (*ibidem*, p. 5). Además, ponía de manifiesto que son, entre otras, las ciudades del sur del continente las que estaban sufriendo con especial virulencia este cambio de modelo.

Para Lois González, Piñeira Mantiñan y Vives Miró (2016) los datos de *artificialización*<sup>28</sup> del suelo en España en el período 1987-2006, ponen de manifiesto, no solo que fue uno de los países del contexto europeo, junto con Portugal e Irlanda, donde más creció la superficie urbanizada (*ibidem*, p.11), sino también el desigual ritmo en que lo hizo si se consideran los períodos 1987-2000 y 2000-2006. Más allá de lo llamativo de los datos, interesa destacar el modo en que dicha expansión de la urbanización se produjo<sup>29</sup>. En ese sentido, los autores señalan que, para el caso español, se evidenció:

[...] un modelo que apostó por la urbanización difusa (urban sprawl), la cual separaba y expandía por el territorio diferentes partes de la ciudad, y exigía potentes infraestructuras de transporte para comunicarlas y asegurar su funcionamiento. (*ibidem*, p. 9)

En ese mismo diagnóstico coinciden, entre otros, Valdunciel (2013), quien manifiesta claramente que "[...] la burbuja inmobiliaria se basó en un modelo urbanístico expansivo" (p. 709). Se trata de un modelo, el del *urban sprawl* que, como se señalaba anteriormente, ha sido fuertemente criticado por la Agencia Europea del Medio Ambiente a casusa de las consecuencias negativas que lleva aparejadas. Más allá de estas cuestiones de carácter general ampliamente aceptadas por la comunidad científica, interesa destacar de este trabajo su propuesta de caracterización de los distintos tipos urbanísticos en que dichos crecimientos se han manifestado sobre el territorio. Con ello, se busca

<sup>28</sup> Según los autores, se entiende por tal la "[...] ocupación del mismo [territorio] para fines residenciales, empresariales o de grandes obras públicas a expensas de espacios naturales y/o agrarios" (*ibidem*, p. 11).

<sup>29</sup> Sin embargo, el trabajo no discrimina los crecimientos urbanos planificados/legales de los no planificados/ilegales, por lo que es imposible conocer la incidencia de unos frente a otros.

situar conceptualmente los fenómenos de parcelación y urbanización ilegal dentro de alguno de los tipos propuestos. Es esta una cuestión, la del establecimiento de tipos, que no ha sido suficientemente bien tratada por la bibliografía científica o, al menos, no en el sentido de caracterizar los distintos tipos de asentamientos urbanos que ha creado el proceso de expansión urbana acelerado desarrollado durante los últimos decenios. Lo anterior no es óbice para que la cuestión de la dispersión urbana haya sido tratada ampliamente por la disciplina geográfica desde sus más diversas perspectivas, tanto teóricas como aplicadas a estudios de caso concretos, fundamentalmente en relación con las grandes áreas metropolitanas, donde sus efectos se han dejado sentir de manera más acusada.

Para algunos autores, seguir utilizando la idea de ciudad empieza a plantear serios problemas de tipo conceptual y metodológico (entre otros, López de Lucio, 1979; Nel-lo i Colóm, 1998; Roca Cladera, 2003). Por su parte, López de Lucio (1979) señala que el uso de ese término para referirse a la mayor parte de las existentes en España y en el resto de Europa, empezaba a plantear ciertos inconvenientes conceptuales (p. 25); y ello, continua el autor, debido:

[...] a su radical transformación, a la ruptura del marco de vida colectiva y cohesionada que siempre significó, a su disolución o dispersión en multitud de unidades funcionalmente homogéneas, socialmente "clasificadas", espacialmente alejadas, y cuyo único nexo de unión viene proporcionado por una compleja red de transporte [...]. (*ibidem*)<sup>30</sup>

El autor está estableciendo una definición de lo que serían las ciudades a finales de los años setenta del siglo pasado, tanto desde el pun-

<sup>30</sup> El entrecomillado es del propio autor.

to de vista morfológico como también sociológico. En ese contexto de cambios, López de Lucio considera que es posible deslindar claramente tres tipos de ciudades: la clásica, anterior a la Revolución Industrial, la ciudad "[...] de los *comienzos de la industrialización*, la ciudad "liberal" de los "ensanches" y de los planes de extensión [...]" (*ibidem*) y, por último, la que denomina *ciudad contemporánea*. Las características de las dos primeras son de sobra conocidas, aunque respecto de la segunda, merece la pena detenerse en algunos aspectos apuntados, toda vez que se relacionan directamente con los postulados teóricos de la tesis. En este sentido, el autor considera que "[...] la trama urbana [de la ciudad de los *inicios de la industrialización*] comienza a definirse en por lo menos tres categorías: casco viejo, ensanches planeados, crecimiento periférico o suburbano espontáneo" (*ibidem*, p. 28). Como es fácil comprobar, se trata de una clasificación mucho más sintética que la ofrecida por Capel Sáez (2002), aunque, por otro lado, puede ayudar a ofrecer una visión más clara del proceso de expansión de la ciudad en esa etapa. En este sentido, podría inferirse, que el fenómeno de las urbanizaciones de segunda residencia estaría dentro de lo que el autor denomina, de manera genérica, *crecimiento periférico o suburbano espontáneo*. Y, dado que, como se mostrará en los apartados siguientes, el fenómeno de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales es una expresión tardía en lo temporal, inferior en lo económico y distinto en lo social, de las urbanizaciones de segunda residencia, aquellas también quedarían englobadas en los citados crecimientos periféricos y suburbanos espontáneos. Las otras características que se destacan en el trabajo de López de Lucio (1979) con relación a la ciudad en esos momentos, es con respecto al comienzo de la jerarquización del sistema viario, entre cuyas consecuencias estarían la separación física de las tres tramas urbanas consideradas. De esta forma, "[...] los cascos viejos se sepa-

ran de los ensanches mediante bulevares de ronda; los ensanches de los desarrollos "anárquicos" del "extrarradio", por medio de rondas exteriores o vías límite, etc." (*ibidem*). Lo anterior pone de manifiesto que a finales de los años ochenta del siglo pasado se podía establecer una clara distinción entre la ciudad ordenada o, al menos, con una cierta vocación de planificación, de la ciudad *anárquica del extrarradio*. Tratar de buscar o establecer el orden en esa *anarquía territorial* será uno de los objetivos, tanto de las sucesivas reformas del marco normativo en materia de urbanismo y ordenación del territorio, como del planeamiento en su papel de elemento utilizado para su implementación.

Pero, López de Lucio (1979) también establece las características de la *ciudad contemporánea*, propia "[...] del capitalismo avanzado o del llamado *capitalismo monopolista de Estado*" (p. 29). Entre ellas destacan el "[...] crecimiento de hecho indefinido, pero ya no continuo, sino fragmentado y difuso, superponiéndose y destruyendo el espacio rural circundante [...]" (*ibidem*), cuya consecuencia principal será la pérdida paulatina del uso del término *ciudad* para referirse a esta nueva realidad urbana o, como mínimo, su utilización subordinada a otros aspectos que aluden a la escala de influencia de la misma. Unos fenómenos que algunos autores han analizado desde el punto de vista de la "[...] desconcentración urbana [...]", entendida como "[...] los procesos de difusión de la urbanización en coronas territoriales que envuelven el núcleo central [...]" (Mallarach Isern y Vilagrà i Ibarz, 2002, p. 57). Por su parte, López de Lucio (1979) señala que estas nuevas realidades irán "[...] constituyendo lo que se ha dado en llamar, a veces con manifiesto orgullo, la *ciudad-territorio*, *conurbación*, *ciudad-región*, *gran área metropolitana*, etc." (p. 29). Si bien, como señala Nel-lo i Colóm (1998), estos procesos ya serían, si no anticipados, sí al menos percibidos por algunos poetas de finales del



siglo XIX, no será hasta el último decenio del siglo XX cuando se manifieste definitivamente en su máxima expresión (p. 35). Para este último autor, las transformaciones socioeconómicas y tecnológicas acaecidas a lo largo del último siglo han desembocado en una integración física y funcional del espacio "[...] hasta tal punto que las actividades económicas y las formas de vida urbanas se han esparcido sobre la totalidad del territorio" (*ibidem*), lo que ha tenido como una consecuencia ineludible en que los términos de *ciudad* y *límite* sean en la actualidad "[...] conceptos inconciliables y el territorio se ha convertido en la *città sconfinata* de la que nos hablan algunos autores italianos" (*ibidem*)<sup>31</sup>. En este contexto, Nel-lo i Colóm plantea una situación paradójica, en el sentido de que esa *ciudad difusa* en la que, en cierto sentido, se difuminan los límites, por lo que es denominada *la ciudad sin confines*, sin embargo se topa con una realidad que supone que al mismo tiempo sea "[...] también la ciudad de los confines. Confines y divisorias que son, en primer lugar, sociales y funcionales y, en segundo lugar, políticas y administrativas" (p. 49).

Tal vez sean estas últimas -las políticas y administrativas- las que de una forma más palpable interfieren en el devenir cotidiano de las personas que habitan o trabajan en dichos ámbitos. Cuestiones tan habituales como el pago de determinados impuestos, la elección del centro de salud, el colegio de los hijos, y un largo etcétera, dependen directamente del lugar de empadronamiento, más que del lugar de residencia o de trabajo. Por otro lado, la gestión de los usos y actividades que se realizan sobre el territorio, tienen también una fuerte componente municipalista, dado que son los entes locales en los que recaen, casi en exclusiva, las competencias en materia de urbanismo.

<sup>31</sup> El autor señala en la nota al pie que acompaña a dicha expresión un grupo de trabajos de autores italianos que, desde los años noventa, vienen tratando estas cuestiones.

Hacer converger ambas realidades, no es en modo alguno tarea fácil, aunque, al menos, en el ámbito de la gestión y la ordenación del territorio, hubiera ciertas experiencias en los años sesenta y setenta, sobre todo en algunas de las grandes aglomeraciones urbanas - Madrid, Barcelona, Valencia o Bilbao-, de "[...] crear estructuras políticas o de gestión de ámbito metropolitano que pudieran abordar los diversos problemas urbanísticos, infraestructurales y de servicios que se planteaban a esa escala" (Feria Toribio, 1999, p. 312).

López de Lucio (1979) también apunta hacia otras características de esta *nueva ciudad*, siendo, tal vez, las más significativas, las que tienen que ver con la tendencia a la homogeneización de los distintos entramados o fragmentos urbanos que están dispersos por el territorio, articulados a través de un sistema viario altamente jerarquizado que permite la conexión entre los citados fragmentos. Por tanto, para el autor, la consecuencia de todo ello será:

[...] la fragmentación total -junto a la dispersión y alejamiento de los diferentes fragmentos- en múltiples unidades unifuncionales, con unos ritmos y períodos de actividad y vitalidad, unos usuarios y residentes, una forma y un ambiente claramente diferenciados y mínimamente relacionados. (p. 30)

Por último, este autor pone de manifiesto que uno de los invariantes de la mayor parte de esos nuevos *fragmentos de ciudad* que salpican el territorio a modo de lo que Pie i Ninot y Navarro (1988) denominan *sarampión territorial* (p. 57) será el de la baja densidad; una cuestión entendida como "[...] el freno a los males de la ciudad y como fórmula mágica contra la especulación de terrenos [...]" (López de Lucio 1979, p. 32). Aspecto éste, el de la baja densidad, que será una de las cuestiones que serán tratadas con gran profusión de producción científica en los últimos decenios. De entre ellos, tal vez se pueda

destacar el trabajo de Francesc Muñoz que, desde hace dos decenios, viene investigando sobre estas cuestiones (Muñoz Ramírez, 2001, 2004, 2007, 2008, 2010; Nel-lo i Colóm y Muñoz Ramírez, 2007). Para el autor, baja densidad, dispersión urbana, monofuncionalidad o especialización, fragmentación, etc. son un conjunto de atributos que al coexistir en un mismo ámbito darán lugar a lo que dio en llamar de manera gráfica *urBANALización* (Muñoz Ramírez, 2004; 2008)<sup>32</sup>.

Para Francesco Indovina (2007a) la cuestión realmente importante, más allá de la propia conceptualización del fenómeno del que se viene hablando en los párrafos precedentes, o de las tipologías que se puedan establecer con relación al mismo, sería valorar

[...] el impacto sobre la ciudad: la que, por tradición, se sigue considerando la *forma* ciudad es objeto de conflicto en tanto en cuanto los que durante mucho tiempo han sido considerados «fragmentos», improcedentes ocupaciones del territorio (del campo), han terminado por adquirir una fisonomía urbana aun careciendo de todos los rasgos físicos y morfológicos de la ciudad, es decir, aun careciendo de intensidad, densidad y falta de solución de continuidad. (p. 14)

La afirmación anterior deja entrever los atributos inherentes a la ciudad, es decir, aquellos aspectos que cualquier asentamiento, o esos *fragmentos* de los que habla el autor para referirse a las *improceden-*

*tes ocupaciones del campo (del territorio)*<sup>33</sup> deben cumplir o reunir para ser considerados propiamente urbanos, propiamente *ciudad*: intensidad, densidad y continuidad (*ibidem*). Pero además de estos, Francesco Indovina señala otro aspecto importante para que puedan calificarse de ciudad estos asentamientos de los que se viene hablando: la existencia de un nivel adecuado de equipamientos y el uso que la población hace de ellos (*ibidem*, p. 18). De lo anterior se colige que es posible la existencia de dispersión urbana sin que pueda ser considerada ciudad y, por otro lado, que pueda existir una auténtica *ciudad difusa*. Pero, además, el autor llama la atención sobre el uso inadecuado del término *ciudad de baja densidad* cuando se asocia indebidamente a "[...] todo asentamiento caracterizado por una baja densidad" (*ibidem*). Sin embargo, para que se pueda hablar de

[...] *ciudad de baja densidad* [esta] tiene que ser a la vez ciudad y caracterizarse por ser de *baja densidad*; se define por la presencia de la complejidad urbana (funciones y equipamientos) en un área extensa y por un uso urbano de dicha área por parte de los ciudadanos. (*Ibidem*, p. 18)

Por tanto, el autor vuelve a insistir en los atributos propios de la ciudad antes señalados, a los que ahora añade la cuestión del aspecto de la baja densidad, y la necesidad de ocupar un área lo suficientemente extensa. Si ello no se cumpliera, añade Indovina, se estaría ante "[...] distintos niveles de urbanización" (*ibidem*), pero no ante ejemplos de ciudad difusa o de ciudad de baja densidad. Por último, el autor afirma que la

<sup>32</sup> El autor utiliza ese juego de minúsculas y mayúsculas en el título de su trabajo de 2006, que se corresponde con la publicación de su tesis doctoral, con la intención de enfatizar el resultado banal de los paisajes resultantes de este tipo de desarrollos urbanos.

<sup>33</sup> Se ha intercambiado conscientemente el elemento que el autor colocaba entre paréntesis en la definición original para acentuar la localización de estos fragmentos en el entorno rural.



[...] *ciudad de baja densidad* y *ciudad difusa* vienen a ser las fórmulas utilizadas en dos lenguas distintas para nombrar un mismo fenómeno, si bien una tiende a destacar un elemento propio de la arquitectura y la construcción, la *baja densidad*, y la otra un elemento relativo a la organización del espacio, la *difusión*. (*Ibidem*)

Las matizaciones que hace Indovina con relación al uso de los términos aludidos, son de sumo interés, y no solo por el propio trasfondo conceptual que implican sino, sobre todo, para el encaje teórico de esta investigación. Ello, en primer lugar, porque, como se viene señalando, y se tratará de demostrar a lo largo de los apartados siguientes, los fenómenos de urbanización y parcelación ilegal quedan englobados bajo el más genérico de la segunda residencia y, más concretamente, en el de las urbanizaciones de segunda residencia desarrolladas en España a partir de los años cincuenta y sesenta del siglo pasado; pero, además, porque partiendo de la base que uno de los rasgos característicos de las parcelaciones ilegales es su déficit de infraestructuras y equipamientos, parece lógico pensar que, en razón de lo señalado por Indovina, el fenómeno que es objeto de esta investigación no tendría encaje conceptual, al menos de una forma inmediata, ni en el ámbito de la ciudad difusa, ni en el de la ciudad de baja densidad. Esta afirmación se sustenta, fundamentalmente, en que, al menos para este autor, no pueden ser considerados ciudad, ya que adolecen de algunos de sus principales atributos.

Como se viene señalando, la literatura científica que ha tratado diferentes aspectos con relación a la dispersión urbana, ha sido muy prolija a lo largo de los últimos decenios. Pero también se insistía en que son muy pocos los trabajos que han abordado la cuestión desde el punto de vista de la caracterización de las diferentes formas en que el citado proceso de dispersión o de difusión urbana se ha producido.

Hay trabajos que realizan una primera aproximación a estas cuestiones y describen, de manera genérica, las distintas "piezas" que se reparten a lo largo de las periferias de las ciudades. Un ejemplo de lo anterior es el trabajo de Mas Hernández (1999) quien, distinguiendo los procesos que se desarrollan en lo que él denomina *periferias internas*, las más próximas a los límites de la ciudad, de los del resto de la periferia, donde apunta hacia la existencia de los grandes complejos industriales, los centros comerciales y la segunda residencia periférica. Por razones obvias, es esta última la que más interesa para los intereses de la tesis, aunque el autor no entra a explicar las distintas formas en que estos desarrollos se presentan sobre el territorio, más allá de señalar la existencia de dos tipologías claramente diferentes "[...] entre las ciudades turísticas del litoral y el resto" (*ibidem*, p. 222).

Por su parte, Font Arellano (2007a), a partir de la comparación del fenómeno de la dispersión urbana en cuatro regiones europeas (España, Portugal, Francia e Italia), propone una tipificación. Para ello recurre al concepto de *territorios morfológicos* frente al tradicional de tejido urbano, debido; a) "[...] a las diferentes escalas y dinámicas, en relación con las etapas anteriores del proceso de urbanización, con las que se produce el crecimiento reciente [...]" de carácter más territorial en la actualidad; y b) "[...] porque algunos de esos "territorios" están constituidos por la agregación de "materiales" morfológicos diversos, integrando algunas de las formas de crecimiento [...] tradicionales, junto con otras novedosas" (*ibidem*, p. 102). A partir de dicha explicación, el autor considera que existen cuatro tipos diferentes de asentamientos: *filamentos*, *difusiones*, *urbanizaciones* y *ocupaciones puntuales*. Si los primeros *-filamentos-* obedecen a la "[...] organización lineal en los asentamientos urbanos de tamaño limitado", y los segundos *-difusiones-* se corresponden con aquellos donde sobre la base de una "[...] matriz territorial rural [...]" -de sucesiva ocupación

por la edificación de los bordes de los caminos o carreteras locales—, van apareciendo diferentes usos [...]” (*ibidem*, p. 103), serían los dos últimos *-urbanizaciones y ocupaciones puntuales-* donde mejor podría encajar el fenómeno analizado en la tesis. Así, las *urbanizaciones* quedarían definidas como

[...] organizaciones residenciales de baja densidad, compuestas por viviendas unifamiliares (aisladas, pareadas o más recientemente en hilera), en el que se producen, antes de la ejecución más o menos atomizada de la edificación, acciones de conjunto de parcelación y urbanización, de tamaño y calidades muy diversas. (*ibidem*)

Lo anterior, supone que se trata de ámbitos de uso residencial que, por lo demás, se caracterizan por ser de baja densidad, a partir del uso de tipologías de vivienda unifamiliar aislada (aunque no descarta otros modelos), en el que se ha desarrollado un proceso *previo* de parcelación y urbanización, al que sigue el acto de edificación. Además, añade, el referente teórico de este tipo de asentamientos podría situarse en la *ciudad jardín* de los urbanistas utópicos, aunque, destaca, la gran heterogeneidad existente, resultante, tanto de la variable territorial “[...] como por las características socio económicas de los usuarios” (*ibidem*, p. 102) puede dar lugar a diferentes tipologías. El autor pone de manifiesto que los cambios que se vienen detectando en este tipo de asentamientos en los últimos tiempos con relación al cambio del uso predominante de segunda residencia hacia la vivienda habitual, le confiere un especial interés. Por otro lado, debido a algunas de las características a las que se asocia este tipo de asentamiento debido a

[...] su naturaleza, localización, consumo de suelo, baja densidad, uso residencial casi exclusivo, etc., resulta ser uno de los [...] más problemáticos en términos de soste-

nibilidad, funcionalidad y sociabilidad en el territorio, aunque sea expresión de la importante demanda existente de un hábitat diferente al de la ciudad compacta. (*ibidem*, p. 106)

De lo señalado en los últimos párrafos, se desprende que los fenómenos analizados en la presente investigación encajan bastante bien en este tipo de *territorio morfológico* definido por Font Arellano. Por último, con una cierta vinculación, si no desde el punto de vista de su forma física, sí respecto de algunos de los impactos sobre el territorio e, incluso, a partir de los propios aspectos ideológicos que subyacen, interesa mencionar la última tipología establecida por el autor que se viene citando. Así, las denominadas *ocupaciones puntuales* obedecen a la “[...] ocupación de forma aislada y puntual de terrenos rústicos, tradicionalmente por viviendas y edificaciones rurales, pero más recientemente por tipologías residenciales o industriales de carácter urbano [...]” (*ibidem*, p. 106). Las diferencias morfológicas con la anterior tipología son evidentes, dado que “[...] se trata de un tipo de asentamiento de lógica predominantemente individual, que no comporta acciones previas de urbanización [...]” (*ibidem*) aunque, como es obvio, el nivel de intensidad con el que se presenta el fenómeno sobre un determinado territorio puede conllevar consecuencias similares a las señaladas para las *urbanizaciones*.

En términos similares se pronuncia Valdunciel (2013) cuando establece las tipologías, en este caso desde el punto de vista urbanístico, que caracterizan los modelos de desarrollo disperso de la ciudad (p. 710). Aunque la clasificación tipológica difiere en cierto grado de la propuesta por Font Arellano, las dos últimas describen el mismo tipo de procesos, aunque en este caso las *ocupaciones puntuales* de este último autor tengan su equivalente en la *edificación dispersa en suelo rústico* del primero (*vid.* cuadro 2.01).

El cuadro 2.01 muestra la propuesta tipológica establecida por Valdunciel (2013) en relación con la forma en que se pueden presentar los desarrollos urbanos de tipo expansivo. Como se comprueba, tanto en el ámbito litoral como en los entornos metropolitanos, dentro de la expansión suburbana en ambos casos, y en el periurbano y rururbano en el litoral, son comunes las dos tipologías anteriormente señaladas *-urbanizaciones y edificación dispersa en suelo rústico-*. Según el autor, "[...] si hay una tipología que significó una subversión de los patrones tradicionales de asentamiento estas fueron las urbanizaciones [...]", definidos como aquellos "[...] desarrollos residenciales dispersos y de baja densidad, ubicados en las coronas de las regiones urbanas y el litoral" (p. 711). Dentro de éstas, el autor diferencia en el texto hasta cuatro tipos bien diferentes: a) las surgidas a partir de los años sesenta "[...] tanto al amparo de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, como de manera ilegal [...]" (*ibidem*); b) los grandes complejos residenciales vinculados a los campos de golf, caracterizados, tanto por su gran extensión *-entre 180 y 280 ha-* como por el gran número de viviendas *-entre 2.500 y 3.500-*; c) los desarrollos urbanos tipo *resort*, que añadían a las viviendas de diferentes tipologías, una importante oferta hotelera y de servicios de todo tipo; d) las urbanizaciones cerradas, realizadas bajo el modelo de las *gated communities* americanas; e) y, por último, ya a partir del último decenio del siglo pasado, "[...] proliferaron nuevos conjuntos residenciales de baja densidad de primera residencia para las clases medias emergentes" (*ibidem*, p. 712-713).

Por su relación con objeto de esta investigación, interesa destacar el primer y el último tipo, dado que el resto se alejan bastante de las características generales de los procesos tratados aquí. Parece obvio que los fenómenos de parcelación y edificación ilegal hay que enlazarlos tipológicamente dentro de la primera categoría, dado que el

Cuadro 2.01: Propuesta tipológica de las *formas de crecimiento urbano expansivo*.

Tipología Territorial	Ámbito	Formas de crecimiento y tipologías urbanísticas
Regiones y áreas metropolitanas  "Archipiélago metropolitano"	1. Ciudad consolidada	-Regeneración, rehabilitación y colmatación de vacíos urbanos (suelo urbano). Gentrificación, usos postindustriales, paisajes glocales -Extensión a través de ensanches (suelo urbanizable). Nuevas periferias residenciales compactas
	2. Suburbano	-Colmatación/ampliación de urbanizaciones preexistentes (suelo urbano y urbanizable). Conversión a primera residencia -Dispersión a partir de ensanches de baja densidad(suelo urbanizable). Paisajes "urbanales" de casas adosadas -Dispersión a partir de urbanizaciones nuevas (suelo urbanizable). Paisajes "urbanales" de urbanizaciones posmodernas aisladas y tematizadas: a) Nuevas versiones de las urbanizaciones ciudad-jardín b) Urbanizaciones asociadas a equipamientos de ocio (golf, etc.). c) Urbanizaciones cerradas (suelo urbanizable).
Litoral  "Archipiélago residencial difuso"	1. Ciudad consolidada	-Regeneración, rehabilitación y colmatación (suelo urbano). Gentrificación, usos postfordistas, paisajes glocales -Extensión a través de ensanches (suelo urbanizable). Nuevas periferias residenciales compactas
	2. Suburbano litoral	-Colmatación/ampliación de urbanizaciones preexistentes (suelo urbano y urbanizable) -Dispersión a partir de urbanizaciones turísticas nuevas (suelo urbanizable). Urbanizaciones posmodernas aisladas y tematizadas: a) Nuevas versiones de las urbanizaciones ciudad-jardín b) Urbanizaciones asociadas a equipamientos de ocio (golf, etc.) (suelo urbanizable). El caso cumbre son los <i>resorts</i> c) Urbanizaciones cerradas (suelo urbanizable) d) Urbanizaciones de muy baja densidad (suelo urbanizable)
	3. Periurbano y rururbano*	-Edificación dispersa en suelo rústico sin urbanización previa (licencias en suelo rústico, planes especiales u ocupaciones ilegales). *Fenómeno también visible en los entornos agrarios de las grandes ciudades

Fuente: Valdunciel, 2013, p. 715.

propio autor alude a su origen ilegal. Pero, además, Valdunciel señala al referirse al citado origen ilegal de estas urbanizaciones, que "[...] muchos promotores, radicados en las ciudades, vieron un negocio en las nuevas urbanizaciones, aunque fuera a costa de vender parcelas sin los servicios básicos" (*ibidem*, p. 712), lo que añade otro rasgo más de los destacados respecto del fenómeno de parcelación ilegal. Por último, el autor hace referencia a los procesos de legalización que en muchos casos las administraciones locales han debido llevar a cabo para solventar el déficit de servicios y equipamientos de este tipo de urbanizaciones. Unos procedimientos que, como se irá viendo, en muchos casos aún llegan hasta la actualidad. Pero, además, lo que interesa destacar es la advertencia que realiza el autor respecto del procedimiento arbitrado para conseguir los objetivos antes mencionados. En un gran número de parcelaciones, esto se hizo mediante su clasificación como suelo urbanizable, con lo que "[...] las (antiguas) urbanizaciones no solo permanecieron en tanto que preexistencias, sino que se convirtieron en foco legal de nuevas expansiones" (*ibidem*), un aspecto que el autor señala que ha sido poco valorado.

Por lo que respecta al segundo de los tipos que se citaban al principio del párrafo anterior, interesa destacar algunas cuestiones. Estas se refieren, no ya a las relacionados con sus características morfológicas o sociodemográficas sino, sobre todo, al hecho de que, en muchos casos, en los estudios que se hacen sobre los impactos de este tipo de desarrollos urbanos, se incluyen, tanto estos como la mayor parte de los asentamientos cuya génesis es una parcelación o urbanización ilegal. Ello, por diversas cuestiones que no es momento de analizar, pero sobre todo, por dos que son básicas: la primera, por la dificultad de identificar en la actualidad los asentamientos surgidos al margen del planeamiento urbanístico salvo que se acuda a la realización de trabajo de campo (López Casado y Mulero Mendigorri, 2015); y en

segundo lugar, porque en muchos casos, la imagen que ofrecen ambos tipos de desarrollos urbanos -tanto el planificado como el no planificado- son muy similares, lo que dificulta su correcta identificación. Sin embargo, la necesidad de diferenciar nítidamente ambos tipos de *urbanizaciones* es una cuestión nuclear si lo que se persigue es hacer una correcta caracterización de los procesos de dispersión urbana, con el objeto de evaluar las consecuencias de los mismos para los sistemas urbanos en los que se insertan.

#### 2.2.4 Los efectos de la dispersión urbana

En 2006, un grupo de profesionales vinculados a la ordenación del territorio y el urbanismo promovieron el *Manifiesto por una nueva cultura del territorio* (VV.AA., 2006). Aún faltaban dos años para que se produjera lo que se daría en llamar como el *estallido de la burbuja inmobiliaria*, por lo que el proceso de urbanización y construcción seguía a unos altísimos ritmos. En ese contexto, los promotores del manifiesto estaban llamando la atención, tanto de la sociedad civil como de los poderes públicos, de que ese modelo de desarrollo basado en un uso masivo de un recurso limitado como es el territorio, no era un modelo sostenible, y no solo desde el punto de vista económico sino, sobre todo, ambiental, paisajístico y para la calidad de vida de los ciudadanos (*ibidem*). Entre las cuestiones sobre las que se llama la atención que deben ser objeto de limitación y corrección, están las que tienen que ver con los procesos de urbanización inadecuados. Por otro lado, el punto cinco del decálogo aboga por reforzar el papel del planeamiento territorial y urbanístico y, al mismo tiempo, se insta a limitar el uso abusivo del planeamiento de desarrollo que, a pesar de tener un alcance espacial menor, ha tenido una alta incidencia sobre el territorio materializada en la "[...] urbanización

masiva, desordenada e inadecuada del suelo rústico" (*ibidem*). El último punto del decálogo, bajo el título *el impulso de los valores de sostenibilidad ambiental, eficiencia económica y equidad social requiere una nueva cultura del territorio*, aboga por exigir, tanto de las administraciones como de la sociedad civil, sus obligaciones respecto de los objetivos del enunciado.

De la lectura del *Manifiesto* se puede deducir la preocupación de los promotores de la iniciativa por la afección al territorio de un modelo de desarrollo caracterizado por el consumo desmedido de este, bajo fórmulas que, aunque no se señalan expresamente, son las que, como se viene apuntando en los apartados precedentes, han protagonizado la mayor parte de los crecimientos de las ciudades. Así, el predominio de la dispersión urbana y de la baja densidad, tendrían implicaciones, fundamentalmente, en tres ámbitos: en el ambiental, en el de la eficiencia económica y, por último, en el relacionado con la calidad de vida de las personas y de la equidad social (VV.AA., 2006; Muñiz Olivera et al., 2007). En similares términos se pronunciaban los redactores de la Ley 3/2009 de Cataluña que se fijó como objetivo la regularización y mejora de las urbanizaciones que aún tenían déficits de servicios urbanísticos<sup>34</sup>. Así, el preámbulo recogía que la implantación de una parte muy importante de las urbanizaciones de segunda residencia se desarrolló sobre suelos inadecuados para la urbanización y, además, "[...] respondía a un modelo de uso del territorio, caracterizado por la baja densidad y el uso extensivo, que en la actualidad es obsoleto"; y lo que es más importante, referido a los impactos del mismo, porque "[...] tiene unos costes ambientales, económicos y sociales extraordinariamente elevados" (Ley

3/2009). En este mismo sentido se pronuncia Francesco Indovina (2007a) cuando nombra algunas de las consecuencias que esta forma de extensión de la ciudad tiene frente a la concentrada que, además de ser menos sostenible, plantea una paradoja interesante. Así, añade, si esta problemática se mira

[...] desde el punto de vista de los individuos, se puede afirmar que la huida, por motivos económicos, medioambientales, sociales y psicológicos, de la insostenibilidad de la condición urbana concentrada hacia un escenario de campo urbanizado no soluciona el problema porque emergen nuevas situaciones negativas: movilidad en aumento, aislamiento, falta de servicios, etc. (*Ibidem*, p. 21)

Por tanto, bajo el prisma del autor, en la búsqueda de una solución a un grupo más o menos reducido de personas, se camina hacia la creación de una serie de problemas de carácter colectivo, lo que abre la puerta al debate de cuál de los dos modelos -disperso/difuso vs concentrado- sería, desde el punto de vista del interés general, el más adecuado. A esta cuestión, Indovina responde señalando que

[...] los territorios difusos, incluida la ciudad de baja densidad, los costes medioambientales en términos de consumo de suelo y energía, contaminación, etc. son superiores a los de la ciudad concentrada, del mismo modo que los costes que las administraciones públicas deben soportar para ofrecer a estos asentamientos los servicios colectivos mínimos resultan hasta *cuatro veces superiores* a los consumos y costes correspondientes de la ciudad concentrada. Eso sin contar con que el ámbito difuso

<sup>34</sup> Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos, DOGC número 5.342, de 19 de marzo de 2009.



propicia *comportamientos de despilfarro* [...]. (*Ibidem*, p. 22)<sup>35</sup>

Lo anterior llevaría a pensar que no cabría ninguna duda de que el modelo disperso sería, desde el punto de vista ambiental y económico, menos deseable que el de ciudad concentrada. Sin embargo, como se puede apreciar, nada se dice de las cuestiones sociales, las que tendrían que ver con esa voluntad antes expresada por la cual los individuos deciden optar por este tipo de asentamientos. En este sentido, el autor señala que, ante la *obviedad*, poco más se puede añadir; concluyendo que "[...] la ciudad difusa no ofrece del todo las peculiares condiciones urbanas, es despilfarradora e insostenible" (*ibidem*). Tras dicha afirmación, no habría mucho más que agregar, si no fuera porque el propio autor apunta hacia la necesidad de dar respuesta a algunos de los principales factores que serían los desencadenantes del todo el proceso. De esta forma, manifiesta que no serían buenas soluciones aquellas que aboguen por "[...] volver a meterlo todo "dentro de las murallas" [ya que] no encara[n] los fenómenos y fuerzas que han determinado la difusión [...]", que no son otras que la "[...] modificación de las fuerzas productivas, implantación de nuevos medios y posibilidades tecnológicas, una nueva estructura de los costes de producción y, no menos importante, unas nuevas costumbres de vida" (*Ibidem*). De lo anterior se puede inferir, que lo que el autor está sugiriendo es tratar de encontrar un término medio, lo que supondría, en términos de los modelos de ciudad señalados, llevar las virtudes de la ciudad concentrada a los territorios dispersos. En este sentido, Indovina concluye que

[...] afrontar con éxito este reto significa no solo responder positivamente a la demanda de ciudad que los indi-

viduos, necesitados de ciudad, expresan (las formas de la ciudad difusa son una respuesta autoorganizada [sic]), sino también crear condiciones favorables al crecimiento económico, la equidad social y el desarrollo cultural. (*Ibidem*, p. 23)

Moliní y Salgado (2010) ponen de relieve que el debate entre ciudad compacta frente al de ciudad dispersa lejos de cerrarse, sigue vivo. Los autores hacen un repaso de la bibliografía existente con objeto de corroborar esa hipótesis y, efectivamente, llegan a la conclusión de que "[...] la existencia de una minoría discrepante [de promover la ciudad compacta] indica que no se pueden adoptar posturas totalmente rígidas" aunque, añaden, ello no debe suponer "[...] paralizar la promoción de la ciudad compacta en la medida en que mayoritariamente se juzga conveniente" (*ibidem*, p. 127). En este sentido, Muñoz Ramírez apunta a que se trata de "[...] un tipo de urbanización mucho más insostenible que el modelo de ciudad densa y compacta contra el que intentan aparecer como una alternativa", y ello debido, no solo a los impactos ambientales al que se asocia, sino también "[...] a una serie de riesgos de tipo social y cultural relacionados con la mínima complejidad y la falta de diversidad urbana propias de estas nuevas áreas residenciales" (2007, p. 75). Frente a la *extrema simplicidad* del modelo de urbanización dispersa de la que habla Muñoz Ramírez (2007, p. 75), Fernández García (2003) señala que "[...] la difusión urbana permite equilibrios más adecuados entre servicios, centros de trabajo y áreas residenciales" (p. 91) y ello, continúa, por dos razones fundamentales

[...] porque mejoran las comunicaciones entre estos elementos, disminuyendo el fenómeno de la segregación social propio del modelo territorial tradicional de la concentración urbana; y porque, al mismo tiempo, cabe la posibilidad de incluir al mundo rural en el disfrute, sin

<sup>35</sup> Las cursivas son nuestras.

discriminaciones, de los servicios y equipamientos sociales. (*Ibidem*)

Entre ambos puntos de vista se situaría la postura de López de Lucio (1979) para quien, desde un punto de vista técnico, este modelo de ciudad tendría seis consecuencias:

[...] Una mejor calidad de la vida urbana, en particular de cada uno de sus subsistemas: residencia, trabajo, equipo, zonas libres...

- Una menor densidad de población, mayor integración en el espacio rural...

- Mejores posibilidades para una vida familiar y social ordenada y tranquila.

- Mayores costes de transporte y mayor dependencia del automóvil.

- Menor rentabilidad y calidad de servicio de los transportes públicos.

- Mayores costes de urbanización (primaria, en particular) y de conservación de las infraestructuras básicas y de relación. (*Ibidem*, p. 33)

Así analizados, para el autor resultaría que habría tres argumentos a favor y tres en contra de la que él denomina ciudad contemporánea (*ibidem*), con lo que "[...] el problema se puede reducir a un *coste-oportunidad de elección individual de cómo asignar el presupuesto familiar, de prioridades sociales a primar [...]*" (*ibidem*). Sin embargo, para Gaviria Labarta la cuestión es bien diferente, ya que afirma que "[...] hemos hecho unas ciudades muy compactas y, en cierto aspecto, muy interesantes o muy urbanas, y muy animadas"; y, por tanto, para el autor se trataría de "[...] un modelo de ciudad que es bueno, es compacto y denso, incluso a la larga, el día que de verdad escasee la

energía, son ciudades de consumo energético bajo que funcionarán muy bien" (1997, p. 134). Por tanto, para Mario Gaviria el modelo de ciudad compacta mediterránea es el modelo hacia el que habría que tender; es más, añade, que una de las consecuencias de estos modelos es que "[...] la casa individual [está haciendo] desaparecer la ciudad" (*ibidem*).

En todo caso, más allá del debate, por lo demás sumamente interesante, de contraponer ambos modelos de ciudad, para los postulados de esta investigación parece más adecuado entrar a analizar alguna de las consecuencias que tienen, desde el punto de vista ambiental, económico y social, los procesos de dispersión urbana en los que se inscribe el fenómeno de las parcelaciones ilegales.

#### 2.2.4.1 Los efectos ambientales

De los tres tipos de afecciones antes establecidos, son los de carácter ambiental los constatables de una forma más inmediata. En este sentido, algunos autores apuntan a que las causas de la paulatina pérdida de calidad en el ambiente urbano serían variadas y complejas (Mulero Mendigorri, 1998). Por su parte, ya poniendo el foco de atención en los procesos de dispersión urbana, autores como Muñiz Olivera y García López (2013) ponen de manifiesto algunos de los efectos de tipo ambiental de este modelo de crecimiento urbano, señalando que se traducen en "[...] la ocupación de espacios de gran valor agrícola, ecológico o paisajístico" (p. 190). En parecidos términos se pronuncia Feria Toribio (1999) cuando apunta hacia la colonización de "[...] áreas ambientalmente valiosas" (p. 310). Pero, además, la extensión de los asentamientos ocupando amplias zonas de territorio dificulta el diseño de rutas de transporte público eficiente, lo que conlleva a un mayor uso del vehículo privado, con los consiguientes pro-

blemas de aumento de emisiones de gases nocivos, congestión de tráfico, ruidos, etc. Por ello, aumentan las posturas críticas con esta forma de crecimiento de la ciudad, y cuestionan la sostenibilidad del modelo, debido, fundamentalmente, a la apuesta por un uso extensivo del espacio y un elevado consumo de suelo, con exigencias crecientes en recursos y energía (Indovina, 1998; López de Lucio, 1993; Monclús Fraga, 1998b; Moreira Madueño, 2011; Rueda Palenzuela, 2001). A lo anterior, habría que añadir, como ya señalaran Muñiz Olivera y García López (2013), las emisiones cada vez mayores de contaminantes derivadas del incremento en la movilidad de personas y mercancías; ello debido a la separación física y la distancia entre lugares de residencia, de producción, de ocio y de comercio. Un efecto de lo anterior sería, la densificación y capilarización de la red de transportes y comunicaciones, aunque con infraestructuras de baja calidad, un aumento de la movilidad y un incremento en la emisión de gases, ruidos, pérdida de tiempo en desplazamientos o impactos ecológicos (Rueda Palenzuela, 2001). Así, para este último autor "[...] la ciudad difusa se asienta sobre unos pilares falsos, o dicho de otro modo, insostenibles [...]" ya que, continúa diciendo, ésta "[...] se sostiene a base de un creciente coste de recursos y de tiempo, y es razonable pensar que pelagra su continuidad de futuro en el instante preciso que alguno de los recursos manifieste su limitación" (*ibidem*, p. 144).

En este mismo sentido, Muñiz, Calatayud, y García (2007) señalan que el impacto ambiental de la ciudad dispersa se deja sentir, fundamentalmente, en dos aspectos: el transporte (público y privado) y la vivienda, sobre todo respecto del consumo energético. Con relación a la primera de las cuestiones, los autores constatan que la dispersión urbana dificulta la existencia de un sistema de transporte público económicamente eficiente dado que

[...] impide la existencia de una oferta suficiente de transporte público porque resulta difícil conseguir el umbral de usuarios/estación requerido y limita su demanda debido al elevado coste de oportunidad que supone una larga distancia entre el lugar de residencia y la estación. (*ibidem*, p. 332)

Todo lo anteriormente señalado deriva, en la necesidad a la que se ven abocadas las personas que habitan en ese tipo de asentamientos, de acudir al vehículo privado como única vía para sus desplazamientos cotidianos. Las consecuencias para el medio ambiente de este hecho son, junto con las ya apuntadas (contaminación atmosférica y acústica) la necesidad de una creciente red de infraestructuras viarias, que implican, al mismo tiempo, grandes consumos de suelo productivo y el impacto sobre el paisaje (*ibidem*, p. 330 y ss.). Por último, los autores, citando los trabajos de Newman y Kenworthy, apuntan hacia la existencia de una relación directa entre la forma urbana y los hábitos en el transporte de las personas, en el sentido de que "[...] cuanto mayor sea la densidad residencial, menor es el gasto energético en desplazamientos" (*ibidem*, p. 333). Por tanto, a mayor grado de dispersión, mayor gasto energético, independientemente del tipo de transporte que se utilice para ello.

La cuestión del impacto paisajístico de este modelo de desarrollo, también ha llamado la atención de otros autores, que han querido poner de manifiesto los resultados de la dispersión urbana sobre las periferias de las ciudades (Delgado Bujalance, 2009). Para el autor, son palpables la degradación y la destrucción de los paisajes preexistentes que son sustituidos por otros que, sin embargo, provocan una connotación negativa. Apoyándose en los trabajos de Andreas Hildenbrand y Domingo Gómez Orea, Delgado Bujalance señala que "[...]frente a un paisaje de calidad estéticamente atractivo y ecológi-



camente sano [...] los nuevos paisajes son percibidos como espacios cada vez más insatisfactorios" (2009, p. 107-108), y ello, concluye el autor, "[...] debido a la pérdida de componentes como la vegetación; a la contaminación visual de las escenas dominantes con elementos de baja calidad formal; al desorden [...]" (*ibidem*). Por último, concluye señalando que se trata de un proceso "[...] generador de un nuevo espacio urbanizado desestructurado y sin más referencias e hitos que los que permanecen del pasado " (*ibidem*).

Respecto de la vivienda, la segunda de las cuestiones apuntadas por Muñiz Olivera et al. (2007), los autores señalan que el predominio mayoritario del uso de la tipología unifamiliar supone importantes impactos de diversa índole. Así, citando un trabajo de Salvador Rueda, los autores indican que "[...] la lista de impactos de este modelo de asentamiento es larga" (*ibidem*, p. 333). En este sentido, los principales impactos tienen que ver con la impermeabilización del suelo, el mayor consumo de agua, la fragmentación del territorio, lo que impide la adecuada implementación de corredores naturales y, por último, supone una pérdida de suelo fértil (*ibidem*). En definitiva, sentencian, "[...] la pretensión de combinar las ventajas de vivir en el *campo* sin renunciar al confort típicamente urbano suele saldarse con una importante factura energética en iluminación, calefacción y refrigeración" (*ibidem*, p. 334).

Por su parte, la Agencia Europea del Medio Ambiente considera los impactos medioambientales que provocan los desarrollos urbanos, a partir de cómo afectan a cuatro aspectos: 1) los recursos naturales y la energía, 2) las zonas naturales y protegidas, 3) sobre el entorno rural y, 4) sobre la calidad de vida urbana y el riesgo para la salud (European Environment Agency, 2006, p. 28 y ss.). Más allá de cuestiones más generales, como las que apuntan al extraordinario incremento en el consumo de cemento, en que se pone de ejemplo a

España, donde en el período 1996-2005 se produjo un aumento del 120%, o la afección sobre el lecho de los ríos por la extracción de gravas y arena, este organismo apunta hacia otras cuestiones importantes como el sellado de los suelos, la pérdida de biodiversidad o la afección sobre los recursos hídricos. Obviamente, no pasa por alto cuestiones ya tratadas, como son los problemas derivados del aumento de los desplazamientos, la reducción del uso del transporte público, con los efectos que lleva asociado, y que ya han sido apuntados. Respecto de las consecuencias sobre los espacios naturales y protegidos, el organismo europeo apunta hacia la afección a estos espacios especialmente sensibles, que se ven acentuadas por la creciente mejora de la accesibilidad a los mismos como consecuencia del avance de la urbanización; pero, además, la dispersión urbana provoca la destrucción de tierras de cultivo, la fragmentación de los bosques, o los impactos sobre humedales y otros hábitats sensibles a la presencia humana (*ibidem*, p. 31). En relación con las alteraciones sobre el entorno rural, la Agencia pone de manifiesto el incremento sobre los precios del suelo rural como consecuencia del avance de la urbanización, lo que provoca un aumento de las expectativas urbanas sobre los mismos, derivando en un problema para el mantenimiento de la actividad rural tradicional. En ese sentido, se señala que "[...] el suelo debe ser protegido. Se trata de un recurso no renovable y la pérdida de las tierras de cultivo tiene un impacto mayor sobre la biodiversidad con pérdida de valor de los biotopos para muchos animales, especialmente para los pájaros" (*ibidem*)<sup>36</sup>. Por último, con relación a las incidencias sobre la calidad de vida y los riesgos para la salud, los autores del informe apuntan hacia los ya citados por otras investigaciones (contaminación del aire por gases nocivos, contaminación acústica, etc.), a los que se añaden los riesgos que para las

---

<sup>36</sup> Traducido del original en inglés.

personas tienen los fenómenos atmosféricos derivados del cambio climático.

En resumen, de lo expresado hasta este punto con relación los efectos de tipo medioambiental de los procesos de dispersión urbana, parece que existe un cierto consenso entre todos los trabajos consultados. Así, la mayor parte de ellos, apuntarían hacia las consecuencias negativas derivadas del aumento del uso del transporte en vehículo privado frente al de carácter público; ello redundaría en unos mayores niveles de contaminación atmosférica, tanto por el aumento de gases nocivos para la salud como por el incremento de los niveles de ruido. En segundo lugar, destacan las consecuencias perjudiciales derivadas de la pérdida de suelo, en algunos casos, de alto valor agrológico y productivo; a esto habría que añadir el efecto del sellado del suelo por la urbanización, o la contaminación de los acuíferos, especialmente los subterráneos, algo que se deja notar de manera especialmente notable en los ámbitos de origen ilegal. A continuación, se ponen de manifiesto también los impactos sobre las zonas naturales y las áreas protegidas, afectando de manera singular a los ecosistemas y hábitats de especies animales y vegetales sensibles a la presencia humana, en especial de las aves. Y, por último, pero no menos importante, un buen número de trabajos destacan la afección que produce sobre los paisajes, algunos de ellos de alto valor natural y cultural, este modelo disperso de desarrollo urbano. En este sentido, serían los asentamientos de carácter ilegal, los que incidirían de una manera especialmente negativa sobre el paisaje, dada la falta de control administrativo sobre la calidad constructiva de las edificaciones, condiciones de volumen, implantación, etc. tan característica de estos ámbitos.

#### 2.2.4.2 Los efectos económicos

Por su parte, los impactos de tipo económico asociados al modelo de urbanización dispersa, si bien no tan evidentes como los ambientales, también resultan constatables de una forma más o menos inmediata. En este sentido, para Muñiz Olivera y García López (2013), apoyándose en los trabajos de Anas, Arnott y Small (1998), Brueckner (2000) y Wassmer (2001), este modelo de asentamientos "[...] no solo tiene impactos sociales y ambientales, sino que es un modelo de ocupación del suelo económicamente ineficiente" (p. 190); y no solo por los altos niveles de consumo de suelo (Bertran Castellví, 2007, p. 117), sino también, porque "[...] los promotores inmobiliarios no internalizan los costes públicos y externalidades propias de un modelo residencial de baja densidad" (Muñiz Olivera y García López, 2013, p. 190). Los autores analizan estas cuestiones desde diversas perspectivas, algunas de corte economicista, en las que no parece oportuno profundizar aquí. Otras, sin embargo, resultan de sumo interés para los objetivos de esta investigación; como, por ejemplo, las que apuntan a que "[...] el coste público y privado de una vivienda en un entorno urbano compacto [...] es menor que el de una vivienda unifamiliar adosada o aislada" (*ibidem*, p. 323). Pero, además, algo similar ocurre con respecto a los costes de mantenimiento de unos y otros ámbitos. Así, los autores señalan que "[...] los costes públicos de mantenimiento (agua y saneamiento, alumbrado público, urbanización pública, limpieza pública y transporte público) podían llegar a ser hasta 7 veces mayores" (*ibidem*); unas cifras lo suficientemente significativas, como para disuadir a cualquier administración local de promocionar este modelo de asentamientos, frente a otros más densos y compactos. Pero, además, algo similar, aunque con diferencias más matizadas, ocurriría con "[...] los costes privados de mantenimiento

(calefacción, consumo de agua, electricidad, seguridad, limpieza) [que son] del orden de 2 veces mayores" (*ibidem*).

Es con respecto a la primera cuestión tratada, en la que los autores ponen un especial acento. En este sentido, añaden que "[...] garantizar un determinado nivel de servicios públicos en las áreas dispersas implica unos costes superiores a los correspondientes para un área compacta y densa" (*ibidem*, p. 327). No obstante, a pesar de que se tiende a pensar solo en los suministros de servicios más básicos (agua, electricidad o transporte público), existen otros muchos que, si bien no en las etapas iniciales del proceso urbanizador, irán haciéndose más importantes con la paulatina consolidación del asentamiento, cobrando especial relevancia. De esta forma, los residentes en estas áreas comenzarán a requerir de la administración su equiparación con el resto de "barrios" de la ciudad, fundamentalmente, en cuanto al nivel de prestación de servicios públicos como colegios, centros de salud, recogida de basuras, guarderías, etc. Es en este punto, donde realmente se pone de manifiesto la insostenibilidad de este modelo de asentamientos urbanos, dado que, como señalan los autores que se vienen citando, "[...] solo es posible cumplir con unos estándares aceptables en los servicios [...] de dos formas" (*ibidem*). La primera que se apunta, es la de concentrar la mayor parte de los servicios para dar soporte a una población extensa, lo que conlleva unos altos costes de transporte. La segunda, implicaría localizar los servicios y dotaciones con los mismos criterios de proximidad que se realiza en el resto de la ciudad concentrada, con el sobrecoste que ello supone (*ibidem*).

En un trabajo reciente, que tiene como objetivo el análisis de los costes de la dispersión urbana para las administraciones locales (Gielen, 2016), se constatan de manera empírica algunas de las cuestiones citadas anteriormente. En este sentido, el autor es categórico al seña-

lar que, tras los análisis llevados a cabo durante la investigación, aunque hayan sido referidos solo al ámbito de la comunidad valenciana, los resultados apuntarían a que la "[...] ciudad dispersa aumenta el gasto público de la Administración Local, generando un incremento considerable en el gasto corriente y en el coste unitario de los servicios públicos locales" (*ibidem*, p. 228). La cuantificación del citado aumento del coste de los servicios se realiza a partir de su comparación respecto del *índice de dispersión* definido por el autor (*ibidem*, p. 128 y ss.), lo que le permite establecer que el aumento de un punto respecto de dicho índice, supone un incremento de entre el 21,5 y 24,2% del gasto corriente del municipio (*ibidem*, p. 228). Dicho incremento del gasto no se comporta igual en todos los municipios (<1.000 hab., de 1.000-5.000 hab. y >5.000 hab.), ni tampoco es similar para todos los servicios, sino que, bien al contrario, se puede decir que hay unos que son más sensibles que otros a la dispersión (*vid.* tabla 2.01). Así, por ejemplo, donde más se ve incrementado el gasto conforme aumenta el nivel de dispersión, sería en los que están relacionados con la recogida de basuras, saneamiento, abastecimiento de agua y parques y jardines. Todo ello conlleva que, para el territorio de esta comunidad autónoma, la dispersión urbana puede suponer "[...] un incremento del 13,4 al 28,4% del gasto corriente total (entre 478 y 1.013 millones de euros)" (*ibidem*); cantidades, desde luego nada, desdeñables.

El trabajo también revela que estos incrementos de coste en la prestación de Servicios Públicos, no se producen de manera lineal en todos los municipios de la región, sino que son aquellos donde, además del factor de la dispersión urbana, se suma una determinada forma en el uso de la edificación. Así, los municipios donde más se ve incrementado el gasto son en los del litoral, a los que le siguen "[...] los municipios dormitorio de las áreas metropolitanas de las tres

Tabla 2.01: Relación entre los incrementos del gasto de la dispersión urbana en función del tamaño del municipio para los municipios de la Comunidad Valenciana.

Variable de gasto	<1000 hab.	1000-5000 hab.	>5000 hab.
Corriente total (Gtot)	24,2%	21,5%	23,7%
<b>Área de gasto</b>			
Deuda pública (G0)	21,7%	19,5%	ns
Servicios públicos básicos (G1)	38,0%	25,5%	28,4%
Actuaciones protección y promoción social (G2)			
Producción de bienes públicos de carácter permanente (G3)	22,9%	28,7%	25,1%
Actuaciones de carácter económico (G4)	ns	ns	20,7%
Administración general (G9)	14,6%	21,3%	14,6%
<b>Políticas de gasto de Servicios públicos básicos</b>			
Seguridad y movilidad ciudadana (G13)	37,2%	19,4%	21,2%
Vivienda y urbanismo (G15)	32,6%	ns	14,2%
Bienestar comunitario (G16)	28,7%	26,2%	37,6%
Medio ambiente (G17)	21,2%	15,3%	20,0%
<b>Grupos de programas de gasto</b>			
Seguridad y Orden Público (G132)	44,6%	23,5%	11,5%
Urbanismo (G151)	31,7%	ns	14,9%
Vías públicas (G155)	ns	25,6%	15,4%
Saneamiento, abastecimiento y distribución de aguas (G161)	44,6%	ns	23,5%
Recogida, eliminación y tratamiento de residuos (G162)	ns	20,4%	48,0%
Limpieza viaria (G163)	ns	ns	15,6%
Cementerios y servicios funerarios (G164)	ns	ns	ns
Alumbrado público (G165)	ns	ns	16,5%
Otros servicios de bienestar comunitario (G169)	ns	ns	ns
Parques y jardines (G171)	ns	23,2%	19,4%

Fuente: Gielen, 2016, p. 229.

capitales de provincia" (*ibidem*, p. 230); es decir, aquellos donde el uso de la vivienda no es continuado, ya sea el puramente vacacional de segunda residencia, o bien, el de los comúnmente conocidos como *commuters*. O, como más gráficamente los denomina Muñoz Ramírez, *territoriantes* (2006, p. 246).

Algunas de las cuestiones que se vienen tratando en los párrafos precedentes, también han sido objeto de análisis por organismos del ámbito comunitario. En un estudio de mediados de los años dos mil, la Agencia Europea del Medio Ambiente ponía de manifiesto los impactos de tipo socio-económico asociados a los procesos de desarrollo urbano que se venían produciendo en Europa en los últimos años (European Environment Agency, 2006, p. 35 y ss.). Bien es cierto que en dicho trabajo no se consideraban de manera independiente los impactos económicos, y que se daba cierta importancia a los de orden social, los cuales serán objeto de comentario en el apartado siguiente. Con todo, el documento identificaba tres aspectos que suponen un mayor coste desde el punto de vista económico para la gestión de los municipios caracterizados por tener un modelo de desarrollo disperso. Así, apunta, en primer lugar, al incremento en el gasto para los hogares derivado de las necesidades de desplazamientos cotidianos; en segundo lugar, señala los costes que conlleva la

congestión del tráfico rodado derivado de un ineficiente transporte público; y, por último, dirige su atención hacia el incremento del gasto público en la extensión de las infraestructuras urbanas, a los que habría que añadir los Servicios Públicos (*ibidem*, p. 36). Con relación a esta última cuestión, el organismo europeo advierte que "[...] la expansión urbana inhibe el desarrollo del transporte público y de las soluciones basadas en la implementación de sistemas de transporte masivo" (*ibidem*), a lo que habría que añadir la dificultad para la "[...] provisión de alternativas de transporte que son esenciales para garantizar el funcionamiento eficiente de los entornos urbanos" (*ibidem*)<sup>37</sup>. Por otro lado, a partir del trabajo de Burchell *et al.* (1992), el documento constata algunas de las cuestiones ya tratadas, como el hecho de que los desarrollos dispersos llevan aparejado un mayor consumo de suelo (entre un 20 y un 45%), la necesidad de entre un 15 y un 25% más de red viaria; y, por el contrario, adoptar modelos más compactos supone un ahorro de entre el 7 y el 15% en los servicios de abastecimiento de agua y alcantarillado (*ibidem*).

Algunas de estas mismas cuestiones, ya eran apuntadas por el documento de la Comunidad de Madrid comentando en apartados anteriores (Comunidad de Madrid, 1984b). En él se destaca que, junto con las consecuencias ambientales ya señaladas, se constata que "[...] estas parcelaciones generan ya innumerables problemas en la gestión de los servicios públicos municipales" (*ibidem*, p. 102), lo que necesariamente ha de derivar en importantes inversiones que deberán ser acometidas por los Entes Locales. Y no solo en cuanto a la provisión de los propios Servicios Públicos, sino que, una vez implantados estos, la localización dispersa por el territorio de los asentamientos supondrá "[...] un elevado coste de mantenimiento de los mismos" (*ibi-*

*dem*). Aunque, tal vez una de las cuestiones más reveladoras hacia las que se apuntan, sobre todo por el momento tan temprano en que se producen -años ochenta-, es la que pone de manifiesto que "[...] es una experiencia constatada que la dispersión, alejamiento y deficiencia de las infraestructuras existentes en estas *urbanizaciones* ya se han convertido en la actualidad en demandas sociales acuciantes" (*ibidem*). Es decir, ya a principios de los años ochenta se estaba previniendo sobre la comúnmente conocida como política de hechos consumados, por la cual, ante una realidad existente, en este caso urbanizaciones ilegales surgidas al margen del ordenamiento jurídico y del planeamiento urbanístico, la presión social *obligaría* a la administración a dar una respuesta a los *vecinos* que son tratados de manera discriminatoria respecto del resto de los habitantes, estos sí, de la ciudad ordenada. En este sentido, el documento advierte sobre lo que supondría "[...] el costo a distribuir entre todos los beneficiarios de los servicios -incluidos los residentes de los cascos urbanos- la recogida de basuras de urbanizaciones ilegales alejadas de los núcleos urbanos [...]", a lo que habría que añadir "[...] la demanda y establecimiento de suministros de servicios generales -traída de agua, alumbrado público y alcantarillado- y el elevado costo de su mantenimiento, etc." (*ibidem*).

Por último, también se pone sobre la mesa una última consecuencia de componente económica, ésta asociada a la creación de expectativas urbanísticas de los suelos colindantes con los ya urbanizados. Esta situación provoca problemas en dos direcciones: por un lado, por el abandono de las labores de cultivo por parte de los agricultores en espera de su venta como *simples solares*; y, en segundo lugar, porque el abandono de los cultivos tradicionales "[...] induce irremediablemente a su degradación (erosión, incendios, vertederos, etc.) propagando el deterioro medioambiental como una mancha de aceite"

<sup>37</sup> Traducido del original en inglés.



(*ibidem*). Por último, se advierte que los impactos de este tipo no afectan por igual a todos los ámbitos geográficos, siendo por el contrario más acusados en los suelos de las vegas, dado que en esos ámbitos además de "[...] la simple reducción de suelo agrícola de regadío [se produce] la generación de procesos de sustitución de cultivos hortícolas por otros intensivos de menor valor añadido" (*ibidem*, p. 50, nota al pie núm. 22).

#### 2.2.4.3 Las implicaciones sociales

Por último, es preciso analizar algunos de los aspectos de tipo social relacionados con los procesos de dispersión urbana. Es, tal vez, la cuestión más difícil de estudiar, toda vez que implicaría indagar sobre determinados aspectos de la vida cotidiana de las personas que habitan estos ámbitos, para lo cual, se requeriría recurrir a técnicas y métodos de investigación costosos, tanto desde el punto de vista temporal como económico, y que escapan del alcance de la presente investigación.

Con todo, la existencia de algunos trabajos que han abordado estas cuestiones, aunque haya sido de manera tangencial, permite hacer un acercamiento a esta dimensión del fenómeno. En este sentido, Muñiz Olivera y García López (2013), citando los trabajos de Burchell *et al.* (1998), Power (2001) y Downs (1999), señalan que "[...] existe un elevado consenso sobre los costes que comporta la dispersión urbana" y, entre ellos, "[...] desde un punto de vista social, [cabría] destacar los problemas de segregación y limitada movilidad de los colectivos con menor renta" (2013, p. 190). Por su parte, y como se mostraba más arriba, la Agencia Europea del Medio Ambiente trataba los impactos de tipo social asociados a los económicos. De esta forma, es posible mostrar algunos de carácter puramente social, entre los que

destacarían, junto con los más evidentes de segregación espacial, los de segregación social (European Environment Agency, 2006, p. 35 y ss.). En este sentido, el documento apunta a que ésta se manifiesta, además, por grupos sociales o por niveles de ingresos económicos, lo que conlleva un incremento de las divisiones sociales según dichos parámetros. Junto a esto, se informa del riesgo para sectores de la población cuya movilidad está limitada (personas mayores y jóvenes), lo cual dificulta y reduce la interacción social (*ibidem*, p. 35). En esta misma línea se manifiestan Muñiz Olivera *et al.* (2007) cuando dicen que en el modelo de ciudad dispersa, "[...] al funcionar sobre un modelo de movilidad basado en el uso del transporte privado, limita las posibilidades de aprovechar lo que ofrece (ofertas de empleo, ofertas lúdicas, etc.) a las personas con una movilidad limitada" (p. 329).

Como se viene indicando en diversos puntos de este capítulo algunos de los atributos que se asocian al concepto de ciudad tienen que ver con la densidad edificatoria y de personas, y con la complejidad funcional (Escolano, 2007, p. 104). Este último aspecto es una cuestión nuclear para autores como Rueda Palenzuela (1998), para quien

[...] el sistema urbano actual, que sigue el modelo anglosajón de conurbación difusa, tiene tendencia a aumentar la complejidad del conjunto de la ciudad [...] consumiendo ingentes cantidades de energía y otros recursos naturales como suelo, materiales, etc., sin obtener un aumento de la complejidad equivalente a la cantidad de recursos consumidos. (p. 101)

Es decir, para este autor, el modelo de dispersión urbana no consigue equilibrar la balanza entre el consumo de recursos de todo tipo y construcción de *ciudad*. En este sentido, Rueda Palenzuela añade que "[...] queda claro que los propósitos que guían la construcción de la ciudad actual no tienen como prioridad el aumento de la complejidad

de la ciudad, es decir, aumentar la probabilidad de contactos, intercambios y comunicación", unos atributos que, por lo demás son "[...] la esencia de la ciudad y a la que tendría que guiar su construcción [...]" (*ibidem*). Junto a estos, la existencia de una adecuada red de espacios públicos, fundamentalmente calles dotadas de espacios para el peatón<sup>38</sup>, parques públicos y plazas, hace que se fomente la sociabilidad, como uno de los principales atributos del individuo, aunque ambos términos presenten una cierta contradicción entre sí. La existencia de una determinada masa crítica de personas habitando un espacio, que ofrezca la oportunidad para interactuar entre sí, suele llevar aparejado la aparición de códigos de conducta que algunos han dado en llamar *urbanidad*, y que derivan en la aceptación "[...] de lo nuevo y convivir con lo diverso, en definitiva, tolerar al otro" (Muñiz Olivera et al., 2007, p. 330). Lo contrario, la existencia de barreras, vallas, segregación espacial, inexistencia de espacio público, de lugares de reunión, etc. supone la deriva hacia territorios poco sostenibles en términos sociales (Montaner, 2006, p. 358).

Algunos de los rasgos que se han destacado de los asentamientos asociados al modelo de urbanización dispersa, son los que tienen que ver con la monofuncionalidad y la segregación espacial, características consustanciales al propio modelo. Por otro lado, en muchas de las urbanizaciones de segunda residencia surgidas en las etapas iniciales del modelo, además de los anteriores, habría que añadir la inexistencia de espacios públicos (al menos de parques y plazas), junto con el mal estado del viario, la mayor parte de los casos carentes de acerados para peatones. A todo ello, se tendría que sumar, la carencia de edificios y dotaciones públicas que faciliten las actividades

comunitarias. Las cuestiones apuntadas reforzarían determinadas conclusiones a las que llegaban algunos de los trabajos comentados más arriba; en concreto, respecto del aislamiento personal, la segregación social, los problemas de movilidad de un amplio sector de las personas que habitan esos espacios, etc. Por ello, no es extraño que en el trabajo coordinado por Zaida Muxí (2013) bajo el nombre de *Postsuburbia: rehabilitación funcional de las urbanizaciones monofuncionales de baja densidad*, cuatro de las cinco líneas estratégicas resultantes del mismo vayan dirigidas a mejorar alguno de los aspectos antes señalados. La primera, habría de encaminarse a *fortalecer las redes de proximidad*; la segunda, tiene como objetivo *fortalecer la mezcla física y social*; la tercera se dirige hacia conseguir *garantizar la vida con autonomía*; y, por último, la cuarta línea estratégica se propone *fortalecer el sentido de pertenencia y comunidad* (*ibidem*).

En definitiva, de lo expuesto hasta aquí, se podría inferir que, para corregir algunos de los problemas consustanciales a este modelo de extensión de la ciudad, es imprescindible actuar sobre aquellos elementos que facilitan el contacto entre los usuarios de este tipo de asentamientos. Y no solo en el interior de los mismos, sino también con el resto de urbanizaciones y con la ciudad. En este segundo ámbito, parece imprescindible garantizar la movilidad de los grupos sociales que mayor dificultad tienen para los desplazamientos (fundamentalmente mayores y jóvenes), posibilitando así su mayor integración social. Por tanto, la existencia de una adecuada red viaria, dotada de itinerarios peatonales accesibles, a los que habría que añadir la construcción de plazas y parque públicos que faciliten la interacción entre los habitantes de estos ámbitos, es una cuestión nuclear en la integración de los mismos a la ciudad ordenada y planificada.

<sup>38</sup> Este es un aspecto de suma importancia, dado que, en la práctica totalidad de las parcelaciones ilegales, uno de los problemas que se plantean es la inexistencia de espacios para la circulación peatonal segura de las personas

## 2.3 Clarificación conceptual de los procesos asociados al crecimiento urbano disperso

Como se ha señalado hasta este punto, la expansión de las ciudades como consecuencia de los procesos de industrialización surgidos a partir de la Primera Revolución Industrial, llevó aparejada la aparición de formas y patrones desconocidos hasta ese momento; no solo por la forma en la que lo hicieron sino, sobre todo, por la intensidad y extrema velocidad con que se produjeron. La novedad e intensidad de dichos procesos hizo que desde muy pronto, y a partir de diferentes aproximaciones disciplinarias, se hicieran intentos para tratar de conceptualizarlos. Esta tarea continúa en la actualidad, aunque el campo de análisis haya pasado de la ciudad y su territorio más próximo, característico de los estudios llevados a cabo durante todo el siglo XIX y los primeros decenios del XX, hasta ampliar ese campo de acción a escalas supralocales, regionales e, incluso, planetaria.

En este sentido, como ya se apuntaba, algunos autores afirman que simplemente se trata del mismo fenómeno al que se ha ido nombrando de manera diferente a lo largo del tiempo (Alonso López, 2016, p. 94). Para otros, por el contrario, la complejidad de los nuevos procesos que se vienen desarrollando en estos espacios es tal, que ha tenido como una de sus consecuencias la variedad terminológica y la confusión conceptual (Feria Toribio, 1999, p. 311).

Bajo el punto de vista de esta tesis, la cuestión es bastante compleja, como complejos son los procesos que trata de conceptualizar. En este sentido, uno de los principales retos metodológicos de la investigación ha estado en tratar de vincular conceptualmente los modernos fenómenos de parcelación y urbanización ilegal desarrollados en el suelo rústico con alguno de los términos utilizados para definir los procesos de expansión de la ciudad más allá de sus límites planifica-

dos. Con ello, se pretende indagar en el hecho de que los fenómenos de parcelación y urbanización que se desarrollan en el suelo no urbanizable al margen del planeamiento urbanístico, o contraviniendo sus estipulaciones, sean un caso singular de urbanización dispersa<sup>39</sup>. Y que, dada su singularidad, sobre todo en cuanto a su génesis - surgida al margen del planeamiento- y respecto de sus características formales y sociodemográficas, necesitan de un tratamiento individualizado respecto del resto de los desarrollos urbanísticos que se localizan fuera de los límites de la ciudad.

### 2.3.1 Planteamiento general

La diversidad de términos acuñados en los últimos decenios para tratar de poner nombre a los profundos e intensos cambios en la forma de expansión de las ciudades en todo el mundo ha conducido a generar una cierta confusión y, en los casos extremos, a una utilización poco adecuada e indiscriminada de alguno de esos términos (Font Arellano, 2007a, p. 97). En el contexto nacional, han sido varios los autores que, desde momentos tempranos, llamaron la atención sobre estas cuestiones y los problemas que estaban acarreado (Feria Toribio, 1999; González Urruela, 1987; Mas Hernández, 1999; Valenzuela Rubio, 1986). Esta discusión, alimentada por el ciclo expansivo de la economía que se produjo desde mediados de los años noventa hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, ha con-

<sup>39</sup> Un ejemplo de lo señalado se puede encontrar en Muñoz Ramírez (2007), quien realiza un exhaustivo análisis de la urbanización dispersa desarrollada en la provincia de Barcelona entre 1985 y 2001, en el que no se distingue el origen de los asentamientos, a pasar de que esta provincia fue una de las sintió con más fuerza el desarrollo del fenómeno de urbanización ilegal desde momentos muy tempranos (Caralps i Riera, 1983).



tinuado prácticamente hasta la actualidad. Fruto de la discusión han seguido produciéndose trabajos que han abordado, de manera más o menos directa, las cuestiones sobre la confusión y dificultad a la hora de conceptualizar los procesos de desconcentración y dispersión urbana (Fernández García, 2003; Indovina, 1990; Indovina (Coord), 2007; Font Arellano, 2007a, 2007b; Monclús Fraga, 1998b, 1999; Muñoz Ramírez, 2007, 2008, 2010; Muñiz Olivera, Calatayud, y García López, 2007; Muñiz Olivera y García López, 2013).

En una investigación reciente, Otero Enríquez (2017) pone de manifiesto alguna de las cuestiones antes señaladas. Así, en la búsqueda por encontrar el referente conceptual a su trabajo, referido a los procesos de desconcentración urbana de las ciudades gallegas, recopila más de una treintena de términos aparecidos entre 1915 y 2011 (p. 13-14); términos que van desde el clásico de *Región Urbana* acuñado por Geddes en 1915, hasta los más modernos de *metroburbia* de Knox en 2008, pasando por otros como el de *ciudad difusa* de Indovina (1990), el de *megalópolis* de Gottmann (1961), y el también acuñado por F. Asher en 1995 de *metápolis* (*ibidem*). Los términos que señala el autor hacen referencia a procesos que, en su mayor parte, analizan casos concretos que tienen en común el que se desarrollan a escalas supralocales e, incluso, suprarregionales. Además, este mismo problema se pone de manifiesto cuando de lo que se trata es de “[...] sistematizar cuáles [son] los procesos subyacentes -demográficos, económicos y sociales-” (*ibidem*) que explicarían los fenómenos de expansión de las áreas urbanas. En este caso, el autor también se topa con una gran diversidad de términos que, en principio, hablarían de procesos parecidos. Términos como *rururbanización*, *exurbanización*, *periurbanización*, *contraurbanización*, *metropolización*, *urbanización difusa*, *derramamiento urbano*, *descentralización metropolitana*, *suburbanización*, *urbanización supramunicipal* (*ibidem*) que también inducen a una

cierta confusión, ya que en ellos se mezclan los que se refieren a procesos específicos que se desarrollan a escala supralocal (como por ejemplo el de contraurbanización<sup>40</sup>) con otros más genéricos aplicables incluso a escala local, como rururbanización o suburbanización.

Por su parte, Nel-lo y Muñoz Ramírez (2007), al describir de manera general cómo se ha producido el crecimiento de las ciudades durante los últimos decenios, distinguen entre la expansión en *mancha de aceite*, que se manifiesta “[...] por la simple agregación o ensanche sin solución de continuidad con el espacio construido preexistente” (p. 285) del resto de los fenómenos que tienen como denominador común la desconexión física con la trama urbana de la ciudad. Estos, continúan señalando, se producen siguiendo tres fases consecutivas claramente diferenciadas: en primer lugar, la suburbanización, seguida de la periurbanización y, finalmente, la rururbanización (*ibidem*). La primera es definida por los autores como “[...] la aparición de las periferias metropolitanas más o menos densas, a menudo sin solución de continuidad, como la ciudad” (*ibidem*). A estos procesos, seguirían los de periurbanización, definidos como “[...] la integración en las dinámicas metropolitanas de los antiguos núcleos rurales” (*ibidem*). Finalmente, aparecerían los de rururbanización, que son entendidos como “[...] la difusión de las dinámicas metropolitanas hasta los antiguos espacios rurales más alejados de los núcleos primigenios” (*ibidem*). La extensa nota al pie que acompaña a estas definiciones en el texto citado, podría hacer pensar en que se están refiriendo a la

<sup>40</sup> Término propuesto por B.J.L. Berry en los años setenta para referirse a los procesos de pérdida de población de las grandes regiones metropolitanas en favor de las áreas rurales más alejadas. Para el autor “[...] la *contraurbanización* es un proceso de desconcentración de la población; implica un movimiento de un estado de más concentración a otro de menor concentración (Berry, 1976, p. 17; traducción del original en inglés).

mayor parte de los procesos y dinámicas a las que hacía referencia Otero Enríquez, comentadas en el párrafo anterior. En definitiva, a pesar de la coincidencia entre los autores de que se trata de fenómenos y procesos que se manifiestan a escala supralocal, cuyo denominador común es la desconcentración urbana, no parece que ayuden a eliminar la confusión en su conceptualización.

Es precisamente la idea de la desconcentración urbana y su relación con algunos de los términos anteriormente citados lo que induce a Durà Guimerà (1998) a plantearse las relaciones entre dichos procesos con el concepto de *contraurbanización* y la movilidad residencial. Todas ellas son cuestiones que tienen como finalidad tratar de explicar con la mayor precisión posible “[...] las estructuras territoriales cada vez más complejas” (*ibidem*, p. 25), pero que, por otro lado, con el paso del tiempo han provocado la aparición de nuevos términos y han contribuido así a generar mayor confusión (*ibidem*). En cualquier caso, el autor apunta hacia el hecho de que los procesos de *desconcentración urbana* pueden abordarse desde distintas aproximaciones y enfoques teóricos, frente a otros que proponen una definición más general y señalan que “[...] se entienden [por tales] los procesos de difusión de la urbanización en coronas territoriales que envuelven el núcleo central, o ciudad tradicional” (Mallarach Isern y Vilagrasa i Ibarz, 2002, p. 57). Por los intereses de los postulados teóricos de la tesis, interesa destacar dos: los que explicarían los procesos de desconcentración urbana como la “[...] huida de la ciudad hacia el entorno suburbano y rural” y, en segundo lugar, el que se relaciona con *la ciudad difusa* (Durà Guimerà, 1998, p. 34-41). En el primer caso porque, como se desarrollará a lo largo de la tesis, será uno de los argumentos esgrimidos sobre todo por los usuarios de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales, para justificar su decisión de optar por ese tipo de producto inmobiliario; y el segundo, porque se trata

de un concepto utilizado de una forma un tanto indiscriminada para referirse a fenómenos que no siempre encajan con el significado que su creador les asignó<sup>41</sup>.

De esta forma, cabría preguntarse si, desde el punto de vista de las consecuencias territoriales -respecto de la forma física en que se manifiestan- los fenómenos analizados en la presente investigación tienen un mejor encaje conceptual en la idea de la *ciudad difusa*, tal como fue formulada por Francesco Indovina (1990), o bien podrían encuadrarse en los de la *ciudad dispersa*, si es que es adecuado el uso de este último término (Font Arellano, 2007a, p. 98)<sup>42</sup>. Pero, además, junto con estos y los anteriormente señalados -suburbanización, periurbanización y rururbanización-, no podría darse por concluida la pléyade de conceptos que tratan de describir fenómenos, si no similares, sí con parecidas consecuencias para las estructuras territoriales en las que se insertan. Así, urbanización dispersa, urbanización difusa, dispersión urbana (o *urban sprawl* en su equivalente en inglés), suburbio, urban fringe, edge city, periferia urbana, etc. serían también términos que habrían de ser considerados por su relación con los fenómenos de los que se viene hablando.

<sup>41</sup> La nota al pie número 11 de la página 77 aclara este extremo.

<sup>42</sup> Entre los meses de febrero y abril de 1996, el Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona acogió unas jornadas bajo el título “La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias”. Sin embargo, llama la atención que, a pesar del nombre de éstas, ninguna de las aportaciones recogen en sus títulos el término *ciudad dispersa*. Aunque, por otro lado, no faltan autores que lo utilizan para conceptualizar los fenómenos que se producen en determinadas ciudades. Entre ellos, García Palomares y Gutiérrez Puebla, 2007; Mangada Samáin, 2015; Moliní y Salgado, 2010; Oliva Serrano y Rivera Escribano, 2003; Santos Preciado et al., 2011; Santos Preciado y García Lázaro, 2012.

Por otro lado, también en función de la génesis del propio proceso - en este caso, los no ordenados, o desarrollados al margen del planeamiento urbanístico- se encuentran en la literatura científica un considerable número de términos que, en mayor o menor medida, tienen relación con los analizados en esta investigación. Así, el ya citado de urbanización marginal, el chabolismo o barraquismo, la ciudad espontánea, o algunos términos de la literatura anglosajona como *slum*, *spontaneous settlement*, *squatting*, *illegal settlements*, etc., serían algunos de ellos. No parece oportuno definir con detalle cada uno de ellos con el objetivo de tratar de asociar alguno o algunos con los procesos de parcelación y urbanización ilegal del suelo no urbanizable con fines residenciales; pero sí analizar aquellos que de una manera más clara pueden ayudar a dar soporte conceptual a la investigación y respaldar sus postulados teóricos.

### 2.3.2 Hacia una necesaria revisión conceptual

De resultas de lo señalado en el apartado anterior, se ha comenzado por realizar una búsqueda en varios diccionarios temáticos, tanto en español como en inglés, de los términos que, a priori, más afinidad guardan con los fenómenos objeto de la investigación. A continuación, se ha tratado de localizar trabajos y publicaciones científicas que hayan utilizado alguno de estos términos para comprobar en qué contextos son utilizados y qué tipo de procesos o fenómenos describen. Para los términos en español se ha utilizado el *Diccionario de urbanismo. Geografía urbana y ordenación del territorio* (Zoido Naranjo et al., 2013), el *Diccionario de términos sobre la ciudad y lo urbano* (López Trigal, 2010) y el *Diccionario Akal de Geografía Humana* (Johnston, Gregory, y Smith, 2000). Y para los términos en inglés

se ha consultado *The Dictionary of Human Geography* (Gregory, Johnston, Pratt, Watts, y Whatmore, 2009).

El cuadro 2.02 recoge, para cada uno de los textos utilizados la selección de los términos realizada. Se han ordenado de mayor a menor en función de la afinidad con los fenómenos analizados en la tesis. Por otro lado, y cuando esto ha sido posible, se ha tratado de relacionar los términos que, al menos en principio, pueden referirse a la descripción de procesos similares en cada uno de dichos textos.

Para Zoido Naranjo et al. (2013) el término *parcelación ilegal* alude al “[...] proceso de división de un terreno rústico con fines de venta de los solares y de generar una futura implantación urbana, realizada al margen o en contra del planeamiento urbanístico existente” (p. 260). De tal modo que, desde el punto de vista de los aspectos más formales, la definición se amolda de una manera bastante precisa a los fenómenos analizados en la tesis. Por otro lado, los autores discriminan entre dos situaciones completamente diferentes, a partir del contexto socioeconómico en que estos procesos se manifiestan. Así, cuando estos lo hacen en sociedades con escasos recursos, “suele coincidir con procesos de urbanización marginal” (*ibidem*), vinculados a los conocidos *asentamientos informales* de las ciudades de los países menos industrializados (Pírez, 2016). Por otro lado, cuando este tipo de fenómenos se desarrollan en contextos socioeconómicos más avanzados, se relacionan más con el “[...] desarrollo indiscriminado de la segunda residencia, la residencia principal en las periferias urbanas y distintos tipos de intervenciones en espacios turísticos” (Zoido Naranjo et al., 2013, p. 260). Huelga señalar que es en este segundo caso en el que necesariamente hay que adscribir los fenómenos analizados en la presente investigación. Pero, además, interesa destacar la relación parcelación ilegal/segunda residencia, dado que, como se vio en el apartado anterior, las urbanizaciones de segunda residencia

**Cuadro 2.02:** Términos utilizados en la búsqueda en los textos seleccionados: relación entre ellos. Entre paréntesis la página correspondiente.

Zoido, et al., 2013	López Trigal, 2010	Johnston et al., 2000	Gregory et al., 2009
Parcelación ilegal (260)	Asentamiento informal / Asenta-	Asentamiento ilegal (46)	Squatting (719)
Ciudad espontánea (84)	-	Asentamiento espontáneo (46)	Spontaneous Settlements (718)
Urbanización marginal (385)	-	Barriada pobre (Slum) (49)	Slum (688)
Chabolismo (77)			
Urbanización difusa (384)	Ciudad difusa (101-102)	-	-
-	Dispersión urbana (161-162)	-	Sprawl (719)
	Urban Sprawl (362-363)		
Suburbio (360)	Suburbio (346)	Suburbio (526)	Suburb/anization (731)
Segunda residencia (346)	Residencia secundaria / Segunda		
Periurbanización (274)	Periurbanización (290)		
	Periferia urbana (288)		Urban Fringe (784)
Rururbano (341)	Rururbano (330-331)	Continuo Rural-Urbano (Rurur-	
Urbanización (383)	Urbanización (368-369)	Urbanización (539)	Urbanization (792)

**Fuente:** Zoido Naranjo et al., 2013; López Trigal, 2010; Gregory et al., 2000; Gregory et al., 2009. Elaboración propia.

fueron una de las formas de expansión no planificada de las ciudades españolas a partir de la segunda mitad del siglo pasado. Finalmente, es oportuno llamar la atención sobre los términos con los que los autores relacionan el de *parcelación ilegal*, especialmente el de *autoconstrucción* dado que, como se presentará más adelante, es uno de los rasgos con el que tradicionalmente se ha relacionado el fenómeno de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales.

La relación entre *parcelación ilegal*, tal como ha quedado descrita anteriormente, y los conceptos de *asentamiento informal/ilegal* de López Trigal (2010), *asentamiento ilegal* que aparece en Johnston et al. (2000), y el *squatting* (squatter settlements) de Gregory et al. (2009) respectivamente, es solo parcial. Tienen en común su origen no reglado, es decir, se producen al margen de cualquier tipo de planificación urbanística, el uso residencial, y su localización respecto de la ciudad preexistente, generalmente sin contacto físico con ella. Sin embargo, difieren en que la mayor parte de ellos hacen referencia a los asentamientos que caracterizan a las grandes metrópolis de los países emergentes o de los menos industrializados, destinados a la habitación de las personas de los estratos sociales con menos recursos, que ocupan suelos de los que carecen de título de propiedad y, finalmente, habitan viviendas, generalmente autoconstruidas, con materiales frágiles y de escasa calidad arquitectónica.

Por otro lado, algunos de los textos (*vid.* cuadro 2.02) equiparan los asentamientos ilegales (squatter settlements) con los asentamientos espontáneos (spontaneous settlements), términos que, por lo demás, no coinciden con el fenómeno descrito por Zoido Naranjo et al. (2013) bajo el término de *ciudad espontánea* (p. 84-85). Ello, debido a que, en este caso, basándose en lo señalado por el historiador Pierre Lavedan, a quien se atribuye haber acuñado el término, éste -ciudad espontánea- hace referencia a los asentamientos que se desarrollan

al margen de cualquier tipo de planificación y que, añade “[...] son el resultado de decisiones particulares sucesivas, relacionadas entre sí consecutivamente, pero sin referencia común a un planteamiento general previo” (*ibidem*).

Mayores similitudes presentan los términos *urbanización marginal* y *chabolismo*, con *barriada pobre* y *slum* (*vid.* cuadro 2.02). Todos ellos apuntan hacia asentamientos urbanos o barrios, caracterizados por la carencia de dotaciones, equipamientos e infraestructuras y servicios públicos, destinados al alojamiento de personas de clases sociales bajas, generalmente en viviendas autoconstruidas de poca factura arquitectónica, pero que, sin embargo, con el paso del tiempo es frecuente que queden incorporados a la ciudad. Es decir, su localización respecto de esta ciudad es tal que, aunque en origen exista una desconexión física, están lo suficientemente cerca como para que, con el paso del tiempo, ambos tejidos queden finalmente unidos.

El siguiente grupo de conceptos tienen en común que se refieren a una determinada forma de crecimiento de la ciudad. Así, los términos *urbanización difusa*, *ciudad difusa*, *dispersión urbana* y *sprawl* (*vid.* cuadro 2.02), aluden, por lo general, a modelos de extensión de las ciudades que tienden a la colonización o la recuperación de amplios sectores de la periferia de las mismas. No obstante, para Font Arellano (2007a):

[...] la indiscriminada utilización de términos como «ciudad de baja densidad», «ciudad dispersa», «ciudad difusa» o «densidad/compacidad», como si fueran conceptos equivalentes, contribuye involuntariamente a cierta confusión terminológica y a una ausencia de especificidad en las posibles líneas normativas de la ordenación e intervención urbanísticas. (p. 97)

En este sentido, para el autor citado sería conveniente hacer un uso adecuado de los términos *baja densidad*, *dispersión* y *difusión*. Para ello, añade, *baja densidad* debe emplearse para referirse a los “[...] asentamientos en su conjunto o a fragmentos cuyo peso poblacional, de viviendas o de techo destinado a una u otra actividad, en relación a su superficie, está por debajo de la media de situaciones análogas” (Font Arellano, 2007a, p. 99). Por su parte, la *dispersión* haría referencia al análisis de “[...] la posición relativa en el espacio de los asentamientos, fragmentos, o elementos individuales entre sí, que generan una estructura espacial discontinua” (*ibidem*). Por último, el término *difusión* habría de entenderse como “[...] una condición de transmisión o distribución [...] en el espacio [...] de unas características o valores urbanos o de ciudad” (*ibidem*).

Respecto de lo anterior, hay algunas cuestiones que han preocupado a un sector importante, tanto de los estudiosos del hecho urbano, como de los planificadores que tratan de implementar en la práctica los postulados teóricos. En este contexto, desde finales del siglo XIX, coincidiendo con la difusión de las ideas del urbanismo utópico, se comenzó a teorizar sobre la búsqueda de la densidad, en este caso edificatoria, ideal. En este sentido, Johnson (1974) señaló que “[...] uno de los dogmas más profundamente arraigados en el urbanismo inglés” (p. 57) ha sido el de la baja densidad de la edificación; esta afirmación fue realizada al hilo del comentario realizado por el autor a las 20 viviendas por hectárea previstas para el “barrio-jardín” [sic] de Hambstead proyectado por B. Parker y R. Unwin<sup>43</sup> (*ibidem*).

<sup>43</sup> En la introducción a la segunda edición, Raimond Unwin destaca el hecho de que algunas de sus propuestas se convirtieran en ley y señala la importancia que éstas deberían tener para una correcta planificación de las futuras extensiones de las ciudades del Reino Unido. Entre otras, destaca la importancia de establecer una

Por otro lado, algunos autores ponen el énfasis en que se trata de procesos modernos que se asocian a la aparición de diferentes términos como el de periurbanización o rururbanización, vinculados a su vez, con otras expresiones como las de aglomeración urbana o región urbana (Zoido Naranjo et al., 2013, p. 384-385). Todo ello, continúan señalando, auspiciado por la generalización de determinados medios de transporte, con especial incidencia del vehículo particular, el cambio en las preferencias del tipo de vivienda, con el predominio de los modelos unifamiliares aislados y, por último, la búsqueda de entornos más saludables y a precios más asequibles de la habitación, sin olvidar el auge y consolidación del fenómeno de la segunda residencia (Zoido Naranjo et al., 2013, p. 384-385; Pujadas Rúbies, Prats Boned, y Coll Noguera, 2006). Por su parte, para López Trigal (2010) los términos *ciudad difusa* y *ciudad dispersa* son sinónimos, de hecho, aparecen junto con el de *ciudad desparramada* en el título de la entrada (p. 101). Este autor coincide en su mayor parte con lo señalado por los anteriores aunque, como se puede intuir, utiliza como sinónimos conceptos que, al menos para Font Arellano (2007a), no lo son. En todo caso, López Trigal destaca también la proliferación de urbanizaciones en las periferias de las ciudades, fruto, sobre todo, de la generalización en el uso del automóvil privado.

En todo caso, el concepto de *ciudad difusa*, a pesar de que no siempre se haya utilizado en esos términos<sup>44</sup>, alude a una forma de ocu-

pación del territorio, más que a una morfología del crecimiento urbano (Indovina, 2004, p. 49), por lo que no parece muy acertado equipararlo con el de dispersión urbana, por más que entre ambos haya una indudable relación (Font Arellano, 2007a, p. 98). Con respecto a estas consideraciones, en un trabajo posterior Francesco Indovina (2007a) avanza en el análisis de la configuración de nuevos escenarios territoriales y para ello utiliza el término *metropolización*, entendido como:

[...] la tendencia a la integración de varios conjuntos urbanos e incluso de territorios de urbanización difusa (sea cual sea la forma de esta difusión). Una integración completa que incluye las actividades económicas, las relaciones sociales, las actividades relacionadas con la "vida cotidiana", la cultura, etc. Los territorios (caracterizados por varias modalidades de organización de la antropización) se hacen funcionales para conseguir, aunque volveremos sobre eso más tarde, objetivos de eficiencia, para llevar a cabo estrategias de desarrollo y garantizar mejores condiciones de vida de las poblaciones asentadas. En resumen, se adelanta la hipótesis de que los procesos de difusión, dispersión territorial de población, actividades y servicios no constituyen ni la premisa ni la búsqueda de una autonomía de los mismos territorios o conjuntos, sino más bien una forma diferente y más amplia de construir interrelaciones e interdepen-

---

correcta correlación entre la densidad edificatoria y los costes de urbanización y beneficios para sus promotores (Unwin, 1984, p. 1-2).

<sup>44</sup> El término *ciudad difusa* ha tenido una especial relevancia en cuanto a su uso desde que fuese acuñado por Francesco Indovina en 1990, aunque no siempre se haya utilizado en el sentido que el autor le dio en origen. En un trabajo posterior, el propio autor advierte de este extremo al señalar que "[...] desde la década de 1990, y de forma totalmente indebida, se viene llamando *ciudad difusa* a todo ti-

---

po de urbanización del campo de cierta envergadura" (Indovina, 2007, p. 18). Algunos trabajos que lo han utilizado son, a modo de ejemplo Cebrián Abellán, 2007, 2013; Czerny, 2010; Fernández García, 2003; Hernández Luis, 2011; Mangada Samaín, 2015; Mayor Farguell, 2007; Méndez García y Ortega Montequín, 2013; Nel-lo i Colóm, 1998; Rodríguez López, 2015; Rueda Palenzuela, 2007; Toro Sánchez, 2011.



dencias. Una forma diferente de producción de "ciudades", de una nueva ciudad. (p. 22)

Finalmente, el Dictionary of Human Geography define el *sprawl* insistiendo también en los aspectos de la dispersión aludidos por los autores anteriores, a los que añade la baja densidad, una cuestión que, por otro lado, es obviada por el resto. Sin embargo, son muchos los textos en los que ambos conceptos se utilizan como sinónimos, cuando de hecho no lo son (Font Arellano, 2007a, p. 97), circunstancia que ha contribuido a alimentar la confusión a la hora de conceptualizar los procesos que se vienen analizando. En esta idea también coinciden Muñiz Olivera y García López (2013) quienes, citando palabras de Audirac, Shermeyen y Smith, (1990) y Kirby, (2000), señalan que "[...] el término urban sprawl ha demostrado ser extremadamente elástico, utilizándose para caracterizar fenómenos de expansión urbana de muy diferente naturaleza" (p. 191)<sup>45</sup>. Por este motivo, habría que establecer una clara diferenciación entre los fenómenos que se desarrollan en la mayor parte de las ciudades de Estados Unidos, donde se equipara "[...] con cualesquiera de las formas que pueda adoptar el crecimiento de una ciudad", de lo que sucede en el contexto europeo (Muñiz Olivera y García López 2013, p. 190). De igual modo, para la Agencia Europea del Medio Ambiente el concepto *sprawl* pone el acento en las connotaciones negativas del fenómeno, entre las que destaca la creación de espacios fragmentados, poco ordenados, sinónimos de una débil planificación (European Environment Agency, 2006, p. 6). En este sentido, resulta muy interesante la idea que señala este documento cuando define el *Urban Sprawl* como "[...] sinónimo del aumento del desarrollo urbano no

<sup>45</sup> En una publicación anterior, alguno de estos mismos autores ya venían advirtiendo del, según ellos, uso incorrecto del término *dispersión urbana* (Muñiz Olivera et al., 2007, p. 309 y ss.).

planificado, caracterizado por la mezcla de usos del suelo de baja densidad en la periferia de las ciudades" (*ibidem*, p. 5)<sup>46</sup>, ya que permitiría vincular dicha definición con las parcelaciones y urbanizaciones ilegales. Eso, con independencia de que sea más que cuestionable que se trate de una definición acertada para este término, dado que, de ser así ¿qué encaje conceptual tendrían los crecimientos urbanos que fueran planificados y, además, dispersos?

Por su parte, García Coll y López Villanueva (2017) asimilan el *sprawl* con dispersión residencial (p. 727) a la vez que utilizan el concepto de urbanismo disperso como sinónimo de este, definiéndolo como "[...] la modalidad de crecimiento metropolitano que realiza una ocupación extensiva del suelo" (*ibidem*, p. 730). Sin embargo, esta forma de crecimiento de los núcleos urbanos no solo se produce en el contexto metropolitano, sino que puede darse, como de hecho se da, fuera de éste. Por otro lado, tampoco parece acertado vincular directamente baja densidad de población con el urbanismo disperso (*ibidem*), dado que es perfectamente factible la existencia de núcleos dispersos con altas densidades de población.

Resulta especialmente interesante la doble acepción del término que se da en cuanto a la existencia o no de planeamiento urbanístico, en el sentido de que hay autores que asocian este fenómeno con su inexistencia, mientras que para otros, por el contrario, son las políticas llevadas a cabo por los gobiernos, junto con otras circunstancias, las que habrían contribuido al desarrollo de esta forma de expansión de la ciudad (Gregory et al., 2009, p. 719). Finalmente, se insiste también en la idea de que este tipo de desarrollos urbanos comportan un elevado coste (Muñiz Olivera y García López, 2013, p. 190), a lo que habría que añadir su contribución a la creación de paisajes fragmen-

<sup>46</sup> Traducido del original en inglés.

tados y banales, además de estar asociados a graves perjuicios en cuanto a la pérdida de tierras de cultivo o al aumento de la contaminación por el exceso del uso de automóvil privado (Gregory et al., 2009, p. 719). En definitiva, respecto de estos términos, se puede concluir que es cuando menos arriesgado, si no incorrecto, asimilar conceptos como los de *ciudad difusa*, *dispersión urbana*, *urban sprawl* o *urbanización dispersa*. En determinados casos, como en el de *ciudad difusa* y *urban sprawl* porque son conceptos que se propusieron para denominar procesos concretos en contextos, tanto espaciales como socioeconómicos y demográficos muy específicos, por lo que su extrapolación a otros escenarios debe hacerse con las cautelas y prevenciones necesarias. En otros, como la asimilación entre *ciudad difusa* y *dispersión urbana* o *difusión urbana*, porque, como se ha creído haber confirmado en los párrafos precedentes, obedecen y describen fenómenos y procesos diferentes.

Muy relacionado con los términos anteriores estaría el de *suburbio*, concepto que, por otro lado, tiene acepciones muy diferentes dependiendo de si se lo sitúa en el contexto anglosajón<sup>47</sup> o, por el contrario, en el iberoamericano. Así, frente a la concepción peyorativa que se da al término en el contexto español y en gran parte de los países latinos en la actualidad, generalmente asociado a los barrios de las clases sociales más desfavorecidas, con malas condiciones materiales y escasez de servicios e infraestructuras y, por tanto, muy próximo al concepto de urbanización marginal descrito en párrafos precedentes. Sin embargo, ni en su origen, ni en el ámbito anglosajón, tienen este significado (Zoido Naranjo et al., 2013, p. 360). Para Stern et al. (2013) la palabra *suburb* procede del latín *suburbim*, pro-

bablemente incorporado al inglés moderno previo paso por la palabra *suburbe* del francés antiguo (p. 17) y, en este sentido, el término aludiría a todos aquellos barrios construidos fuera del recinto amurallado de las ciudades. En la actualidad, el *suburb* sirve para identificar los barrios de las clases medias y altas localizados en la periferia de la mayor parte de las ciudades anglosajonas, fenómeno asociado, a su vez, a otro más general, el de la suburbanización, que toma su nombre precisamente de éste (Johnston et al., 2000, p. 526). Sin embargo, no opina lo mismo Sorribes i Monrabal (1983) para quien la suburbanización, asociada al término *suburb* de la cultura anglosajona, y al término *segunda residencia* “[...] mucho más conocido en nuestro ámbito cultural” (p. 18, nota al pie), vendrían a ser sinónimos. Así, el primero, ha de ser entendido como “...el proceso de crecimiento urbano basado en el desarrollo en la periferia de las principales ciudades de un *hábitat* de bajas densidades, a menudo a base de viviendas unifamiliares” (p. 18, nota al pie), mientras que el segundo introduciría el matiz de la “[...] ocupación temporal con fines de descanso y diversión” (*ibidem*). La relación, que no asimilación, entre ambos fenómenos, también ha sido puesta de manifiesto por Ortega Valcárcel (1975) para quién, citando a Clout, (1972; 1974) la suburbanización, entendida como “[...] el desbordamiento de la ciudad por su contorno” (p. 15) estaría estrechamente relacionada con la generalización del fenómeno de la segunda residencia.

En países como Canadá, Estados Unidos o Australia, este tipo de asentamientos urbanos fueron concebidos como “[...] un paisaje residencial privatizado y dependiente del automóvil, en el que vive un grupo homogéneo de familias blancas de clase media” (*ibidem*); aspectos estos criticados por algunas ramas de la geografía por sus consecuencias negativas para cuestiones como el acceso de la mujer al mundo laboral, la pérdida de identidad, etc. (*ibidem*). Pese a lo

<sup>47</sup> Un ejemplo interesante del significado de este término en las ciudades de Estados Unidos se puede ver en (P. Hall, 1996, p. 286).



anterior, concluyen los autores, el concepto presenta cierta controversia en la actualidad, máxime cuando la tipología de suburbios ha evolucionado hacia modelos mucho más heterogéneos desde todos los puntos de vista, tanto en lo que se refiere a su conexión física hasta las tipologías edificatorias pasando por los grupos socio económicos y demográficos que los habitan (*ibidem*). Por último, el término *suburbanization* (Gregory et al., 2009, p. 731) hace referencia a un “[...] proceso mediante el cual las personas, la vivienda, la industria, el comercio y el comercio minorista se extienden más allá de las áreas urbanas tradicionales, formando paisajes dispersos que todavía están conectados a las ciudades mediante movimientos pendulares”(*ibidem*)<sup>48</sup>.

A pesar de las similitudes que se pueden establecer entre el concepto de suburbio, sobre todo en lo que tiene que ver con la idea del asentamiento urbano para uso mayoritariamente residencial, generador de paisajes dispersos y que encierran tipologías edificatorias de baja densidad, entre otras cuestiones, son evidentes también las diferencias respecto de los fenómenos analizados en la presente investigación. Tanto en la génesis de estos, como en otros muchos aspectos, que irían desde los puramente morfológicos y funcionales, hasta los socio-económicos y demográficos, y que se detallarán en el apartado siguiente, los elementos que separan a unos y otros procesos son sustanciales.

El concepto de *segunda residencia* ha aparecido en varios de los textos analizados hasta el momento y, pese a ello, solo es considerado como término independiente por Zoido Naranjo et al. (2013, p. 346-347) y por López Trigal (2010, p. 326). El interés por analizarlo se sustenta en que se trata de un fenómeno que algunos autores han vin-

culado más o menos directamente con los procesos de parcelación ilegal<sup>49</sup> (entre otros, Bertolín Corbatón, 1983; COPLACO, 1981; Comunidad de Madrid, 1984b; Ramírez, 1983; Sanz Díaz y Ibars i Montero, 1983; Sorribes i Monrabal, 1983; VV.AA., 1983). Para Zoido Naranjo et al. (2013), la segunda residencia existe en Europa desde la Antigüedad, aunque, ya referidos a España, será a partir de los años sesenta del siglo pasado cuando se produce su mayor difusión asociada al contexto económico desarrollista, a la mejora de la red de carreteras y a la generalización del uso de automóvil privado (346-347). Pero, además, añaden los autores, muchos de los sectores de segunda residencia “[...] nacieron en plena ilegalidad urbanística” (*ibidem*, p. 347), tesis que vendría a reforzar las afirmaciones realizadas en el párrafo anterior. Según esto, desde el punto de vista conceptual, los procesos de parcelación y urbanización ilegal que se vienen analizando en la presente investigación estarían más próximos de los fenómenos de segunda residencia que de los de urbanización marginal tal como han quedado descritos en los párrafos precedentes, motivo por el cual se volverá sobre ellos en el capítulo siguiente.

Dentro del debate general que se viene desarrollando sobre la confusión en el uso de determinados conceptos que tratarían de explicar los modernos procesos de crecimiento de las ciudades, habría que añadir dos más: periurbanización y rururbanización. Unos conceptos que, según Nel-lo i Colóm y Muñoz Ramírez (2007, p. 285), no pueden ser tomados como sinónimos sino que, por el contrario, servirían para dar nombre a dos fases o estadios diferentes, aunque consecutivas en el tiempo, en el proceso de crecimiento de las ciudades. En

<sup>48</sup> Traducción del original en inglés.

<sup>49</sup> En el caso del documento realizado por la Comunidad de Madrid dicha relación es incuestionable. Así, señala que “[...] el fenómeno de las urbanizaciones ilegales se plantea desde otro más amplio: la segunda residencia” (Comunidad de Madrid, 1984b, p. 18).

términos similares se pronuncia Escudero Gómez para quien la periurbanización, término que identifica con el de suburbanización, y este derivado de la traducción del término anglosajón *suburbanization*, sería "[...] la extensión de la ciudad a la periferia residencial más inmediata y a áreas localizadas en las proximidades de los núcleos urbanos" (2006, p. 123); y la rururbanización se identifica con la "[...] adopción de usos urbanos en territorios rurales [...]" (*ibidem*, p. 124). Más contundente resultan las conclusiones de Fernández García (2003) al señalar que "[...] el concepto de rururbanización [...] no sirve" (p. 88), y ello fundamentalmente por dos cuestiones. El primero tiene que ver con la extraordinaria extensión superficial que pueden llegar a representar estos procesos que se desarrollan fuera de los límites de la ciudad que, en determinados casos, pueden llegar a doblar varias veces la extensión de ésta; y, en segundo lugar, por la heterogeneidad de los usos que se localizan en dichos espacios, ahora mucho más complejos que antaño (*ibidem*).

A este respecto, otros autores apuntan hacia la idea de que se puede fijar una clara diferencia entre dichos términos, para lo que proponen distinguir entre los que están asociados a procesos, de aquellos otros que se vinculan con la dimensión espacial. Para Zoido Naranjo et al. (2013) habría que establecer una separación entre los conceptos *rururbano* (p. 341) y *periferia urbana* (p. 274), que pertenecerían al segundo grupo, del de *periurbanización* (p. 274-275), claramente enmarcado en el primero. De esta forma, los dos primeros -periferia urbana y rururbano- harían referencia al espacio situado fuera de los límites de la ciudad, más o menos próximo a ésta, donde se desarrollan una serie de actividades que los singularizan respecto del resto del territorio, una cuestión que, por otro lado, no está exenta de controversia (González Urruela, 1987; Valenzuela Rubio, 1986). El matiz que diferencia ambos términos no es demasiado nítido, incluso los

propios autores llegan a apuntar a la idea de que la periferia urbana haría referencia a todo el espacio que se encuentra fuera de los límites de la ciudad, idea en la que, por otro lado, también coinciden tanto Feria Toribio (1999, p. 309) como Capel Sáez (2001, p. 100), aunque este último ponga más el acento sobre las diferentes acepciones que el propio término puede tener. Tanto para Valenzuela Rubio (1986, p. 81) como para Feria Toribio (1999, p. 310) se trata de un espacio que, por lo demás, presenta una extraordinaria complejidad en su identificación y conceptualización que a lo largo de la historia ha ido recibiendo diferentes nombres -extramuros, extrarradio, etc.-, independientemente de las actividades y de los procesos que se desarrollan en el mismo (Zoido Naranjo et al. 2013, p. 274). Frente a esta cierta confusión, el concepto de rururbano presentaría mayor claridad, quedando definido como el espacio que, estando situado en la periferia de las ciudades, se caracteriza "[...] por la mezcla de elementos del paisaje rural (parcelario agrario, huertas o casas de labranza) y otros generados por la urbanización (nuevas viviendas para activos no agrarios, zonas industriales, infraestructuras y equipamientos voluminosos)" (*ibidem*, p. 341).

Sin embargo, para Fernández García (2003) este término ya no puede ser aplicado para conceptualizar ese fenómeno, y ello por dos cuestiones fundamentales; la primera, debido al alcance cuantitativo que éste ha alcanzado; y el segundo, debido a la gran variedad de usos y la complejidad del espacio geográfico resultante. Refuerza la tesis sostenida por este autor la idea de que la rururbanización, más que un proceso evolutivo y progresivo de transformación de usos, respondería a "[...] un momento o situación específica en que se manifiesta la expansión del hábitat..." (Prost, 1994; Jalabert, et al., 1984: citado por Avila Sánchez, 2009, p. 101). Estos últimos planteamientos son de sumo interés para los objetivos planteados por el presente

trabajo. Tal como se intentará demostrar en los apartados siguientes, la dimensión del proceso de ocupación irregular del territorio del municipio cordobés, sobre todo en el sector occidental de la vega, ha alcanzado tal dimensión, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo, que hace pensar y plantearse alguna de las hipótesis que los autores antes citados ponen sobre la mesa; sobre todo en lo relativo a su dimensión espacial y a la mixtura de usos de todo tipo.

Por su parte, la periurbanización se define como el “[...] proceso de crecimiento demográfico, edificatorio y de la actividad económica que se produce alrededor de las ciudades convencionales” (Zoido Naranjo et al., 2013, p. 274). Si los dos primeros términos hacían referencia al estudio de la dimensión espacial del territorio en sí, la periurbanización trataría de explicar los procesos por medio de los cuales dichos espacios se han ido transformando y adquiriendo las características que los hacen diferenciarse del resto territorio de un municipio o de una región urbana. En esta idea de la periurbanización como proceso es donde otros autores sitúan los modelos de suburbanización, directamente relacionados también con el de *ciudad difusa* (Dematteis, 1998, p. 17). Abundando en estas cuestiones, cabe destacar que dichos espacios son motivo de reflexión geográfica desde hace varios decenios<sup>50</sup>.

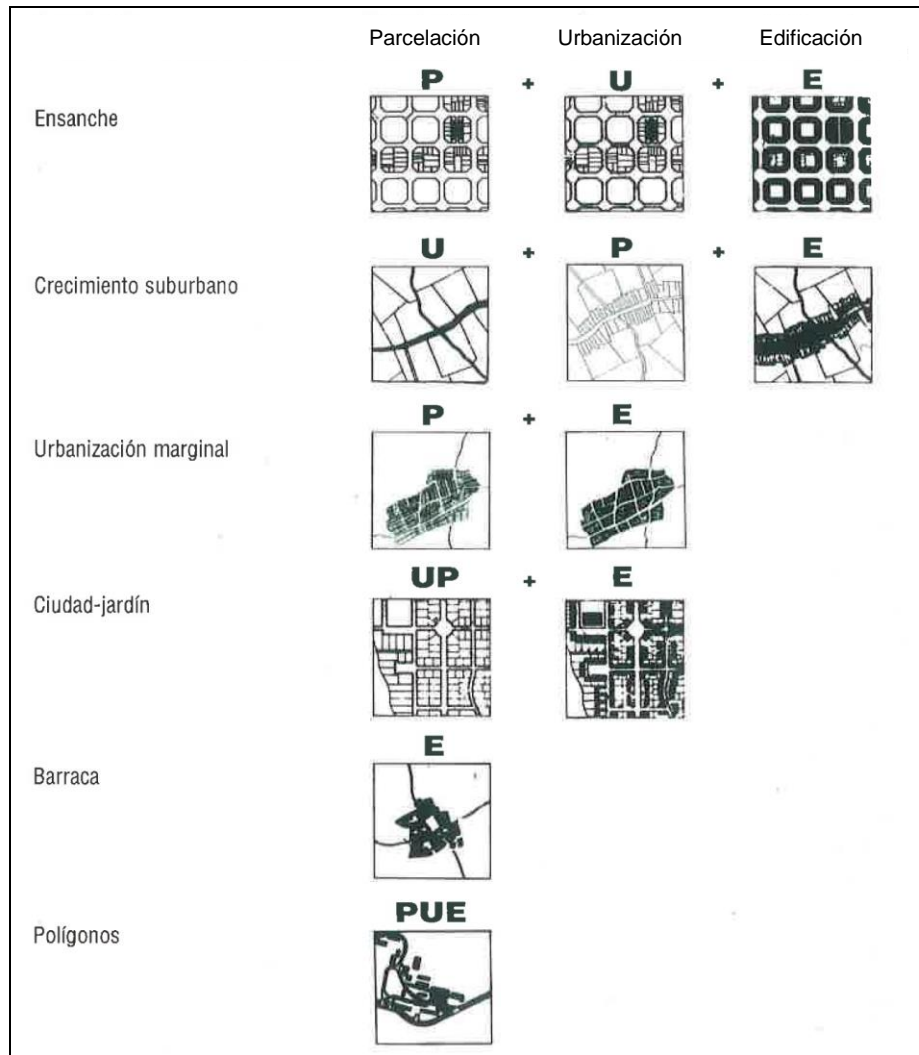
Es probable que uno de los términos que más se hayan repetido a lo largo del presente apartado haya sido el de urbanización. Un término que, como tantos otros, no solo tiene diferentes acepciones, sino que,

además, como sustantivo puede ser adjetivado de muy diversas formas, algunas de las cuales ya han sido analizadas -urbanización difusa, urbanización dispersa, urbanización marginal, etc.-, lo que puede conllevar cierta confusión. En relación con los fenómenos que son objeto de análisis en la presente investigación, el término urbanización tendría dos posibles interpretaciones. La primera está relacionada con el proceso por el cual un suelo en origen rústico o no urbanizable se dota de los servicios públicos, infraestructuras y red viaria necesarios para un uso propiamente urbano (Zoido Naranjo et al., 2013, p. 383; Johnston et al., 2000, p. 579). En este sentido, se trata de un proceso que está directamente relacionado con el del propio crecimiento de la ciudad, del cual constituye una de sus primeras fases (Zoido Naranjo et al., 2013, p. 383). Para los autores citados, esto no siempre se produce en el mismo orden y esto es una cuestión importante, si se tiene en cuenta que se trata de uno de los rasgos que diferenciarían al proceso de urbanización de la ciudad planificada frente al modo en que se produce en los asentamientos que se desarrollan al margen del planeamiento urbanístico (*ibidem*; Laboratorio de Urbanismo de Barcelona (L.U.B.), 1974, p. 87-88; Solá-Morales i Rubió, 1997, p. 21). En el primer caso, las obras de urbanización suelen ser posteriores al acto de parcelación -tanto jurídico como físico- del suelo<sup>51</sup>, al que sucede el de construcción de los edificios. Frente a

<sup>50</sup> Prueba de ello es que los *espacios periurbanos* fue la temática del IX Coloquio de Geografía celebrado en Murcia en 1985 (Asociación de Geógrafos Españoles, 1986). La mayor parte de los trabajos presentados trataban aspectos concretos de entornos geográficos determinados, excepto el defendido por Sancho Martí (1986) quien proponía una metodología para su delimitación conceptual.

<sup>51</sup> Tal vez las cuestiones relacionadas con la parcelación o loteado de suelo sea uno de los aspectos nucleares y fundamentales de los procesos de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales. No en vano, el propio fenómeno toma su nombre del acto que da inicio a todo el desarrollo posterior, que va adjetivado por el carácter que toma, dado que, en la mayoría de los casos, estas se realizan al margen o contraviniendo el ordenamiento jurídico o, cuando menos, aprovechando sus indefiniciones de manera torticera para sortearlo. En el apartado siguiente se abordarán las diferentes fórmulas que se han adoptado para el loteado de las fincas matrices, algunas de ellas, como se verá, muy imaginativas.

**Figura 2.03:** El orden de las actividades para el desarrollo de nuevos asentamientos urbanos según Solá-Morales i Rubió.



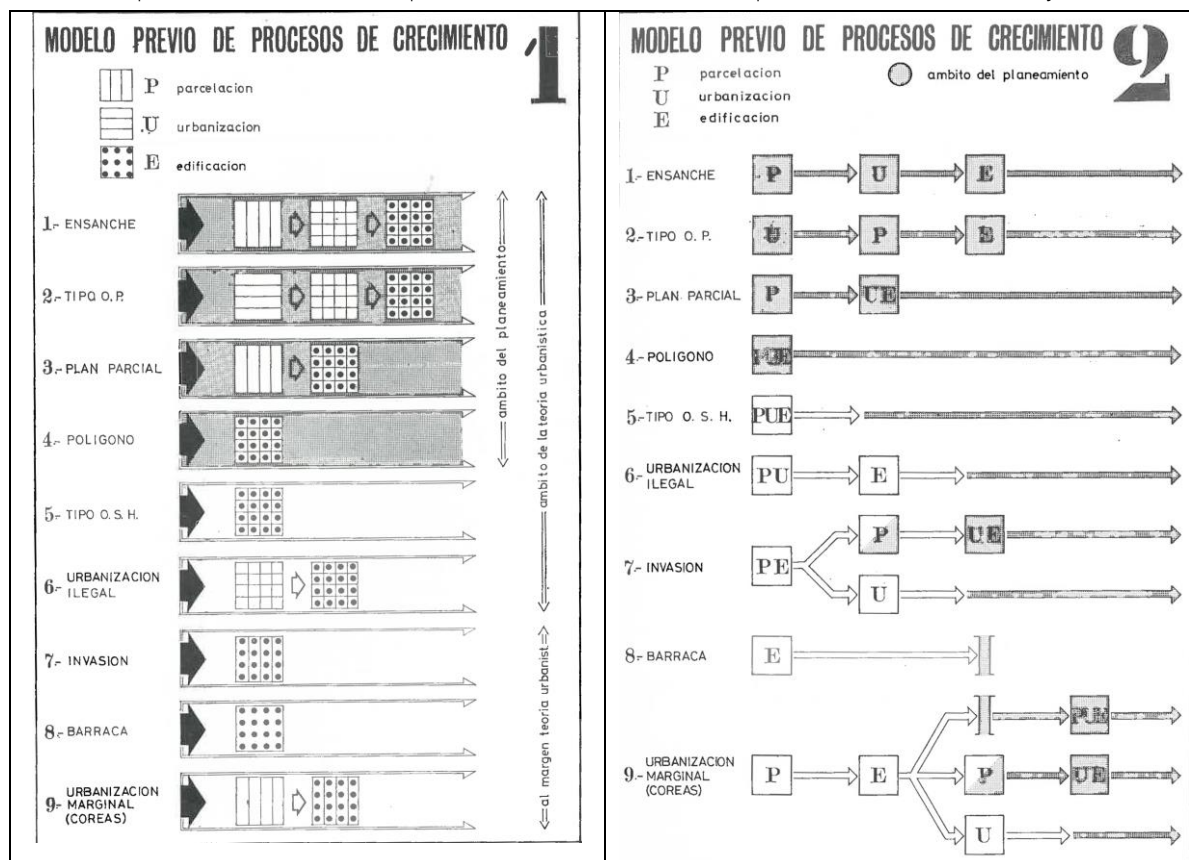
Fuente: Solá-Morales i Rubió, 1997, p. 21.

ello, en los procesos que se realizan fuera del amparo legal, la urbanización, cuando existe, suele ser posterior al acto de la parcelación y edificación (*vid.* figura 2.03).

Como se puede ver en el figura 2.03, para Solá-Morales (1997) el orden en el que se producen las tres fases básicas por las que pasa cualquier proceso de desarrollo urbano, varía dependiendo del carácter y destino final del modelo de asentamiento. El esquema muestra cómo solo dos de los modelos de crecimiento de la ciudad -la *urbanización marginal* y la *barraca*- obvian la fase de urbanización, y ambos tienen en común ser procesos que se desarrollan al margen de la planificación urbanística. Lo anterior no implica que estos asentamientos urbanos carezcan por completo de todos los elementos de la urbanización, pero sí que ésta no se manifiesta tal como ha sido definida anteriormente. El viario es el elemento que siempre está presente, si bien sus características varían mucho en función del grado de *marginalidad* de cada asentamiento, pudiendo ir desde simples caminos terrizos, directamente excavados sobre el terreno, estrechos y carentes de ningún tipo de tratamiento posterior, hasta *calles* asfaltadas de anchuras un poco más generosas que posibilitan un tránsito más cómodo, aunque, en todo caso, careciendo generalmente de acerado, red de evacuación de aguas pluviales, etc.

Dichas propuestas ya fueron analizadas y planteadas en un trabajo previo donde, de una manera más extendida, se explicaban distintas hipótesis respecto de las diferentes formas en las que se presentaba el crecimiento de las ciudades (Laboratorio de Urbanismo de Barcelona (L.U.B.), 1974). La figura 2.04 muestra los dos esquemas que acompañan a las explicaciones de dichas hipótesis, de los que, más allá de corroborar lo señalado en el párrafo anterior por Busquets respecto del orden diferente que siguen cada uno de los tipos de asentamientos respecto de las fases de parcelación-urbanización-

**Figura 2.04:** Representación gráfica de la forma en la que se produce el proceso de crecimiento de los distintos tipos de asentamientos a partir de sus tres fases básicas: parcelación, urbanización y edificación.



**Fuente:** Laboratorio de Urbanismo de Barcelona (L.U.B.), 1974, p. 87-88.

edificación, interesa llamar la atención sobre otra cuestión con relación a los objetivos de la investigación. Si bien en el esquema de 1997 (vid. figura 2.03) no aparecen explícitamente nombradas las urbanizaciones ilegales, lo que, al menos en principio, podría dar pie a identi-

ficar *urbanización marginal* con *urbanización ilegal*, el análisis de los esquemas que publicó dos decenios antes junto al resto de los miembros del Laboratorio de Urbanismo de Barcelona, no deja lugar a interpretaciones. Así, el modelo número 6 obedece al de *urbanización ilegal*, mientras que es el número 9 el que se corresponde con la *urbanización marginal (coreas)*.

La segunda acepción del término urbanización que se maneja en la presente investigación, se refiere al nombre genérico que reciben aquellos asentamientos urbanos, destinados a usos mayoritariamente residenciales, generalmente bajo la modalidad de viviendas unifamiliares aisladas, y que se desarrollan en ámbitos con unos límites claramente identificables. En este mismo sentido, para Zoido Naranjo et al. (2013) el término urbanización se asocia a “[...] un núcleo de población con características de asentamiento urbano, morfológicamente diferenciado por su viario y edificación, generalmente separado del continuo urbano y de funcionalidad esencialmente residencial” (p. 383). Para los autores, la expansión de gran parte de las ciudades españolas bajo estos patrones, tiene una clara influencia del modelo anglosajón, lo que ha derivado en la configuración actual de gran parte de las ciudades del país bajo el modelo de *ciudad difusa (ibidem)*. Por otro lado, los autores vinculan estos procesos con los fenómenos de las urbanizaciones ilegales, entendidas como aquellas que se desarrollan “[...] al margen del planeamiento urbanístico o basadas en procedi-

mientos espurios, tales como su definición y aprobación mediante planes parciales sin sustento en el planeamiento general"<sup>52</sup> (*ibidem*, p. 383-384). Pero, además, añaden, "[...] estas edificaciones [sic] se han apoyado frecuentemente en parcelaciones clandestinas, es decir, en divisiones o loteos directos del suelo rústico, sin otra dotación urbana que su accesibilidad rodada" (*ibidem*).

Resulta llamativo que los autores hablen de *parcelaciones clandestinas* y no de parcelaciones ilegales, remitiendo así a su entrada homónima, ya que ambos términos describen el mismo fenómeno. De lo anterior puede inferirse que los autores establecen una distinción entre la urbanización ilegal, concepto en el que se incluye la construcción de la edificación, con la parcelación clandestina<sup>53</sup>. Sin embargo, ambos son dos fases del mismo proceso. En los casos más comunes, dicho proceso comenzaría con la construcción del viario principal de la urbanización, por lo general terrizo y sin tratamiento posterior que incremente el coste de la ejecución. Simultáneamente se realiza el loteo o división de la finca matriz -generalmente en suelo rústico- en parcelas de tamaños homogéneos, lo que comprende el acto de parcelación en sí mismo. La segunda fase del proceso se corresponde con la construcción de las edificaciones en el interior de las

parcelas. Son muchos los matices que se pueden introducir en esta secuencia, lo que deviene en la existencia de una amplia casuística y tipos de urbanizaciones ilegales, algo que, por lo demás, será objeto de un desarrollo más detallado a lo largo de la tesis.

---

<sup>52</sup> Aunque *a priori* pueda parecer un contrasentido, el desarrollo de urbanizaciones ilegales realizadas al amparo de planes parciales, fue una práctica bastante extendida en los inicios del proceso, fundamentalmente a partir de la aparición de la Ley del suelo de 1956, y una lectura laxa e interesada de la misma.

<sup>53</sup> El calificativo *clandestino*, que habitualmente ha sido utilizado para definir este tipo de fenómenos, no deja de ser más que un eufemismo, por otro lado muy llamativo. Esto es así, por cuanto, como se irá viendo en los apartados siguientes, el fenómeno de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales ha ido acompañado de una importante campaña de publicidad de sus promotores, con objeto de vender su producto de la manera más eficaz posible. Ha sido y es un proceso ilegal, pero, desde luego, no clandestino.

[...] Si en el desarrollo [de la ciudad] preside el caos, el crudo juego de los intereses económicos, el desprecio por el pasado, el afán de la novedad por la novedad, es señal evidente de que, por debajo de las apariencias, más o menos progresivas, existe un gran vacío cultural.

F. Chueca Goitia, 1968

## CAPÍTULO 3: ESTADO DE LA CUESTIÓN EN ESPAÑA

---





### 3.1 Presentación

Uno de los aspectos que quizás mejor haya caracterizado crecimiento de la mayor parte de las ciudades del país desde el punto de vista de su forma física, ha sido el de la dispersión. Es por ello, que ha sido un fenómeno ampliamente abordado por la literatura científica. Se trata de cuestiones, entre otras, como el de la velocidad con la que se han venido produciendo, la cada vez mayor extensión de suelo comprometido por la urbanización y, en definitiva, el cambio acelerado en los paisajes de los entornos de gran parte de las ciudades españolas.

Dichas aproximaciones lo han sido desde las más diversas perspectivas, empezando por las de carácter teórico, que buscan encuadrar conceptualmente estos procesos en el marco general de la disciplina geográfica, a través del estudio de los procesos que se han venido desarrollando en las periferias urbanas (Feria Toribio, 1999; Fernández García, 2003; López de Lucio, 1979; Mallarach Isern y Vilagrasa i Ibarz, 2002; Mas Hernández, 1999; Monclús Fraga, 1998b, 1998a, 1999b); hasta los que han abordado estudios de caso concretos. Dentro de estos últimos, los que tienen como ámbito de estudio Barcelona y su región metropolitana, son los más numerosos (Font Arellano, 2007b; García Coll y López Villanueva, 2017; García López, 2012; Indovina, 2007b; Marmolejo Duarte y Mariana, 2008; Martínez Casal, 2011; Monclús Fraga, 1999a; Muñoz Olivera y García López, 2013; Muñoz Ramírez, 2004, 2007; Roca Cladera, Arellano Ramos, y Moix Bergadà, 2011); pero también los que analizan las consecuencias de estos procesos de dispersión urbana sobre otros ámbitos (Ainz Ibarrondo, Bilbao Uribarri, y Torres Elizburu, 2011; Delgado Viñas, 1999, 2011; García Palomares y Gutiérrez Puebla, 2007; López Trigal y Relea

Fernández, 2001; Naredo y Frías, 2007; Torres Elizburu, 2014). Los hay también que ponen en crisis el propio concepto de ciudad en cuanto a uno de sus atributos principales: la existencia de unos límites físicos reconocibles (Nel-lo i Colóm, 1998; Roca Cladera, 2003); o bien los que avanzan hacia la propuesta de nuevos paradigmas para la interpretación de unos espacios cada vez más complejos (Calderón Calderón y García Cuesta, 2018). El aspecto tipológico ha sido, con diferencia, el menos tratado de todos, habiéndose podido analizar dos únicos trabajos (Font Arellano, 2007a; Valdunciel, 2013); algo parecido ocurre con aquellas publicaciones que exploran nuevas metodologías para caracterizar estos fenómenos (Azcárate Luxan et al., 2015; Santos Preciado, Azcárate Luxan, Cocero Matesanz, García Lázaro, y Muguruza Cañas, 2011). Sin embargo, prácticamente ninguno de los trabajos mencionados aborda de manera específica los procesos de parcelación ilegal analizados en esta investigación, tal vez debido a algunas de las cuestiones señaladas en la parte final del apartado 2.2.3.

Desde los inicios del fenómeno conocido como *parcelaciones ilegales*<sup>54</sup> han proliferado los estudios, tanto científicos como aplicados, centrados en sus distintos aspectos; si bien es cierto, que no de una manera regular en cuanto a la intensidad del número de trabajos a lo largo de los años, ni siempre con referencias claras al mismo. Con relación a esta última cuestión, cabe destacar que, como se irá viendo a lo largo del presente apartado, la falta de criterios unánimes y con-

<sup>54</sup> Para una definición del término, *vid.* apartado 1.1 y parte final del 3.3.

sensuados a la hora de denominar el propio fenómeno, ha supuesto que, aun siendo el mismo el objeto de estudio, éste haya sido, en cierto sentido, enmascarado bajo denominaciones más genéricas. Esta referencia no es sólo respecto de la propia variedad de términos utilizados para nombrarlo -parcelaciones / urbanizaciones ilegales, urbanizaciones piratas, parcelaciones o urbanizaciones clandestinas, etc.-, dado que el propio nombre hace una alusión clara al proceso analizado; por el contrario, se refiere, fundamentalmente, a aquellos trabajos cuyo objeto de estudio ha sido el de fenómenos, como el de la segunda residencia o los huertos familiares que, al menos en principio, no harían pensar que guardaran relación directa con el de las parcelaciones o urbanizaciones ilegales. Pero, como se mencionaba al principio, tampoco la aparición de trabajos que hayan analizado este tema ha sido regular desde sus inicios hasta la actualidad. Estas cuestiones han sido de interés, tanto para la comunidad científica como para las administraciones concernidas, fundamentalmente, durante los años ochenta del siglo pasado y, en menor medida en el siguiente decenio, pasando prácticamente inadvertido a partir del nuevo milenio. Tampoco ha sido una cuestión con una atención especial en los últimos coloquios del Grupo de Geografía Urbana de la Asociación de Geógrafos Españoles (Artigues Bonet, Bauzá van Slingerlandt, Blázquez-Salom, Murray, y Rullán Salamanca, 2007; Castanyer Vivas, Vicente Rufí, Feliu Torrent, y Martín Uceda, 2017; Delgado Viñas, 2010; Miramontes Carballada, Royé, y Vila Vázquez, 2012; *XII Coloquio y trabajos de campo de Geografía Urbana (AGE). Territorios inconclusos y sociedades rotas*, n.d.). Por otro lado, el XXII congreso de la citada asociación geográfica celebrado en Alicante en 2011 bajo el lema general *Desafíos territoriales en el siglo XXI*, dedicaba una de las ponencias a los procesos de dispersión urbana, presentada bajo el título *Urbanismo expansivo: de la utopía a la realidad*

(González Pérez y Marco Molina, 2011). En el contexto de esta ponencia, había alrededor de una veintena de comunicaciones relacionadas, de una manera más o menos directa, con algunas de las cuestiones tratadas en la presente investigación. Con todo, no es posible localizar más de una decena de trabajos que abordaran de forma precisa algún aspecto del fenómeno analizado en la tesis, y ello a pesar de que sus consecuencias territoriales, sociales, ambientales o económicas están presentes en la actualidad. Es decir, la huella de este *urbanismo ilegal* se deja sentir sobre las estructuras territoriales de una gran parte de los núcleos urbanos del país.

En este contexto, han sido muy escasos los trabajos que han abordado desde una perspectiva geográfica el fenómeno de las parcelaciones o urbanizaciones ilegales o clandestinas, si quiera sea de manera tangencial. De los aproximadamente 900 documentos de todo tipo, aunque fundamentalmente publicaciones científicas, consultados para la investigación, apenas una veintena de ellos enfocan sus objetivos desde dicha perspectiva. Pero, además, prácticamente todos fueron publicados entre 1970 y 1989. Por otro lado, en los últimos años destacan las publicaciones cuyos contenidos están relacionados con los aspectos jurídicos del fenómeno, con especial relevancia a partir de la entrada en vigor del nuevo código penal en 1995; y ello como consecuencia de la nueva regulación de los delitos contra la ordenación del territorio<sup>55</sup>.

---

<sup>55</sup> El apartado 2 del artículo 319 del Código Penal señala que "[...] Se impondrá la pena de prisión de seis meses a dos años, multa de doce a veinticuatro meses e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de seis meses a tres años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo una edificación no autorizable en el suelo no urbanizable" (Ley Orgánica 10/1995).

### 3.1.1 Características generales

El desarrollo de los apartados precedentes del capítulo anterior se justifica por el empeño en encontrar el soporte conceptual al fenómeno de las parcelaciones ilegales. Un fenómeno que es relativamente moderno si se lo compara con los procesos generales de dispersión urbana en los que se inserta. En este sentido, se pretende ofrecer una perspectiva general del estado de la investigación sobre las parcelaciones y urbanizaciones ilegales en el contexto español, desde sus inicios hasta la actualidad. Para ello, se propone, en un primer punto, analizar cómo ha sido la evolución de la investigación del fenómeno a partir del cambio de denominación del mismo, intentando desvelar las claves que estarían detrás de este hecho. En segundo lugar, se abordarán los aspectos tipológicos del fenómeno, a partir de la forma en que lo han hecho los distintos trabajos que han tratado el tema, con el objetivo de buscar un soporte conceptual a la propuesta tipológica que se establecerá en la presente investigación.

Una cuestión nuclear a la que se ha de dar respuesta de una forma clara e inequívoca es qué son las parcelaciones ilegales. La formulación de la pregunta es fácil, pero la respuesta no es tan inmediata y, desde luego, no es unívoca. En un trabajo reciente, con objeto de fijar conceptualmente el fenómeno objeto del mismo -la edificación suburbana en Andalucía- recurre, citando a Cerdà (1867) a la "[...] acepción de lo *suburbano* en su sentido originario" (Cuenca Muñoz, 2016, p. 438) y, por tanto, añade:

[...] no dentro del contexto taxonómico de las jerarquías urbanas en los procesos de estructuración interurbanos, sino como una forma de identificar una parte de los nuevos procesos de urbanización, especialmente los generados bajo los postulados de la ciudad informal. En este sentido, lo suburbano toma cuerpo en las nuevas

extensiones de la ciudad que no alcanzan el nivel de lo *urbano*". (*ibidem*)

De lo anterior interesa destacar: 1º) que se trata de procesos de urbanización modernos; 2º) que los asentamientos urbanos resultantes de dichos procesos tienen déficits en su configuración que les hacen no alcanzar "[...] el nivel de lo *urbano*" y 3º) que los mismos se hayan "[...] generado bajo los postulados de la ciudad informal" (*ibidem*). El primero y segundo de los aspectos resaltados coincidirían, aunque con algún matiz, con dos de los rasgos que caracterizan el fenómeno de las parcelaciones ilegales. Y ello por cuanto, los fenómenos de parcelación ilegal, tal como son entendidos en esta investigación, son procesos modernos que, en la mayor parte de los casos, se han desarrollado, fundamentalmente, a partir de los años 50 del siglo pasado. Igual sucede respecto del segundo aspecto, por cuanto, asimismo, una de las características comunes a todas las parcelaciones ilegales es su déficit en cuanto a los elementos que caracterizan lo urbano.

Sin embargo, si para el autor estos procesos de *suburbanización* a los que alude "[...] se sitúan por debajo de él [de lo urbano]" debido a que presentan "[...] un grado inferior al menos en cuanto: al nivel de concentración de edificaciones, al grado de complejidad de las actividades económicas y funcionales, al nivel y calidad de la urbanización, y a la organización del espacio transformado" (*ibidem*), no ocurre lo mismo para el caso de las parcelaciones ilegales o, al menos, no en todos estos aspectos. La mayor parte de los casos analizados son ámbitos monofuncionales y el uso predominante es el residencial de segunda residencia, aunque, progresivamente con el paso del tiempo, vaya consolidándose la vivienda habitual. Igualmente, en cuanto a la organización del espacio transformado se dan casuísticas muy dispares. Existen parcelaciones que presentan una organización y estructura interna que ponen de manifiesto la existencia de un plan

previo, con una cierta coherencia interna, lo que supone que, el resultado final difiera en muy poco de las urbanizaciones planificadas tradicionales. Pero también hay una gran cantidad de ámbitos cuya organización interna carece de dicha planificación previa, por lo que se acercarán más a los postulados señalados por Cuenca Muñoz. Por último, el elemento que es claramente coincidente es el que tiene que ver con el "[...] nivel y calidad de la urbanización" (*ibidem*), dado que, aquí sí, en todos los casos, las características de los servicios públicos y de las infraestructuras, son claramente deficitarias respecto de los ámbitos urbanos planificados<sup>56</sup>.

Pero el aspecto que más habría que matizar es el que hace referencia a la relación de estos procesos con "[...] los postulados de la ciudad informal" (*ibidem*). El propio autor, citando el trabajo de UN-HABITAT (2012), relaciona los fenómenos aludidos con los que son objeto de la citada publicación. Sin embargo, estos se refieren exclusivamente a los denominados *slums*, y, aunque el documento pone de manifiesto la variedad de tipologías existentes, fundamentalmente debido a peculiaridades y matices regionales<sup>57</sup> (*ibidem*, p. 3), quedan definidos a partir de cinco indicadores fácilmente medibles: la falta de suministro de agua, la ausencia de red de saneamiento, la sobrepoblación o carencia de un adecuado espacio para vivir y unas edificaciones realizadas con materiales poco estables, a lo que se añade la precariedad

en cuanto a la tenencia de la tierra (o el carácter ilegal en su adquisición) sobre la que se asienta la vivienda (*ibidem*, p. 4). Se trata de los típicos barrios marginales, característicos de los crecimientos urbanos de las grandes ciudades de los países en vías de desarrollo (*ibidem*, p. 3). Refuerza la idea de esta acepción el hecho de que los ejemplos que se acompañan a la definición aludida son todos de países de estos contextos (Latinoamérica y el Caribe, Asia y África). En este mismo sentido se pronuncia Alonso López (2016), quien apunta hacia el momento al que a este tipo de desarrollos urbanos se les comienza a denominar bajo el calificativo de *informal*, como contraposición al de *formal* en el contexto económico (p. 93-94). Añade el autor:

[...] el cambio o transición de la denominación de marginal a informal surgirá a partir de la década de los setenta cuando aparece el concepto de sector informal en la economía, pasando una década más tarde a aplicarse a los procesos de urbanización asociados con los bajos ingresos de sus pobladores. (*ibidem*, p. 93)

Lo que hace Alonso López es relacionar un modelo de transacción económica o de mercado, con el espacio físico donde este tipo de actividad se desarrolla. De ahí que, si en origen, estos sectores de la ciudad o *barrios* fueran caracterizados por su situación de marginalidad, al estar "[...] asociados con la formación de los barrios pobres o cinturones de pobreza de la ciudad, también conocidos como slum marginal neighborhood" (Alonso López, 2016, p. 94, citando a Ribbeck, 2009), pronto pasarán a denominarse bajo el calificativo de *informal*. En este sentido, citando a Jaramillo (2012), Alonso López (2016) añade que

[...] aunque las denominaciones hayan evolucionado en el tiempo, uno de los elementos característicos tanto de la de urbanización "espontánea", como de la "marginal" e "infor-

<sup>56</sup> El artículo 45.1.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía señala que, con carácter general, serán entendidos por tales los que estén "[...] dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión" (Ley 7/2002).

<sup>57</sup> Estas diferencias regionales dan lugar a una gran variedad de nombres asociados, como son las favelas en Brasil, villa miseria en Argentina, ranchos en México, gecekondu en Turquía, etc.

mal", será el de la producción de espacio urbano al margen del planeamiento por parte de las clases más desfavorecidas o empobrecidas de la sociedad, procesos habituales en todas las grandes urbes, tanto a nivel mundial como en especial en las ciudades latinoamericanas. (p. 94)

Como es obvio, hay aspectos comunes entre estos fenómenos y los analizados en esta investigación, sobre todo los que tienen que ver con el déficit de infraestructuras y servicios públicos o, incluso, con el carácter ilegal en el proceso de loteo y adquisición de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones. Sin embargo, hay tres aspectos que los hacen radicalmente distintos: el estrato social al que se vinculan, la tipología edificatoria y los usos predominantes. Efectivamente, respecto de la primera cuestión, como se ha visto en los apartados precedentes, los procesos modernos de suburbanización en el contexto español tienen una clara vinculación con el fenómeno de la segunda residencia y, por ende, con la existencia de una clase social con unos excedentes de renta que les permite acceder a ella. En segundo lugar, en la mayor parte de los casos estos asentamientos se caracterizan por la existencia de tipologías de vivienda unifamiliar aislada. Y, por último, también relacionado con la primera cuestión, se trata, al menos en origen, de viviendas destinadas al ocio y, por tanto, complementarias a la residencia habitual. Frente a ello, los crecimientos de la ciudad informal tipo *slum* se caracterizan por ser asentamientos de una alta densidad edificatoria (siempre en viviendas entre medianeras), por ser el lugar de habitación de los estratos más desfavorecidos de la población y por estar localizados tanto en los países emergentes como en los que están en vías de desarrollo. En definitiva, en el contexto de esta investigación, parecería más adecuado hablar de *ciudad no planificada* -o de ciudad no ordenada- para referirse a los modernos procesos de dispersión urbana que se han desarrollado a partir de la sucesiva aparición de asentamientos

de carácter urbano; unos asentamientos destinados, al menos en origen, a satisfacer la demanda de segunda residencia de las clases medias, bajo la fórmula de viviendas unifamiliares aisladas, todo ello realizado al margen del planeamiento urbanístico vigente.

Pero, ¿de dónde nace la necesidad de abandonar la seguridad (legal) y la comodidad (dotación de servicios, infraestructuras y equipamientos públicos) que proporciona la ciudad ordenada/planificada para dirigirse hacia el polo opuesto que representa el *campo*? ¿Cuál es el origen de las parcelaciones ilegales? ¿Por qué surgen? ¿Cómo es el proceso de nacimiento y desarrollo?

### 3.1.2 La segunda residencia como precursor de las urbanizaciones y parcelaciones ilegales

La relación entre el fenómeno de la segunda residencia y el de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales ya ha quedado puesta de manifiesto en el capítulo anterior. El rápido desarrollo del primero -urbanizaciones de segunda residencia- entre las clases medias y altas, sobre todo a partir de los años cincuenta del siglo pasado, y la generalización del mismo hacia sectores más amplios de la población a lo largo de los setenta y ochenta, que finalmente irán derivando en la formación del segundo -urbanizaciones y parcelaciones ilegales-, pronto llamó la atención de algunos investigadores que verían en estos procesos una transformación alarmante del espacio periurbano de las grandes ciudades del país. Uno de estos trabajos será el de Gaviria Labarta (1971c)<sup>58</sup> que, aunque no establezca una relación directa entre ambos procesos, sí la deja entrever al afirmar que "[...] el

<sup>58</sup> El trabajo se publicó originalmente en el año 1970, en los números 135-136 de la revista Arquitectura.

fenómeno de las urbanizaciones -podríamos muy propiamente bautizarlo con el nombre de parcelosis- [...]" (p. 204), en una clara alusión a un término médico asociado a la enfermedad.

Habrà que esperar unos años para que aparezcan los primeros trabajos que pongan en relación directa ambos fenómenos (entre otros, Comunidad de Madrid, 1984b; COPLACO, 1981; Ezquiaga Domínguez, 1983; García de Jalón Lastra et al., 1986; Requena Sánchez, 1987; VV.AA., 1983), pero con la perspectiva que da el tiempo y la similitud en el ámbito de estudio elegido (en este caso, la Comunidad de Madrid), otros mucho más tempranos ya apuntaban hacia esta relación o, al menos, estaban anticipando la aparición de los procesos de parcelación ilegal. Entre ellos cabe destacar los de Ortega Valcárcel (1975) y el de Valenzuela Rubio (1976). El primero de ellos pone de relieve que el fenómeno de la segunda residencia pese a no ser nuevo, ya que "[...] posee raíces antiguas que se hunden en siglos pasados, es característico de nuestro siglo, y en particular de los años posteriores a la Segunda Guerra Mundial" (*ibidem*, p. 9), aunque, añade, "[...] su máxima intensidad la ha alcanzado en la década pasada" (*ibidem*). Esta misma idea es compartida por Valenzuela Rubio (1976) quien, en su estudio sobre el fenómeno en la provincia de Madrid, señala que será a partir de los años sesenta cuando este se generalice. Pero será un trabajo realizado unos años más tarde el que dimensione realmente el fenómeno a escala nacional (Canto Fresno, 1983), poniendo de manifiesto el avance de España con relación a este fenómeno respecto de los países más desarrollados en el contexto europeo (*ibidem*, p. 83). Otros más parciales, como el caso de Guarnido Olmedo y Segura Gómez (1989), tratarán estas mismas cuestiones referidas a la costa granadina.

Las causas que explicarían esta tendencia no son únicas (Bertolín Corbatón, 1983; Oliva Serrano y Rivera Escribano, 2003). Para Ortega

Valcárcel (1975) las principales tendrían que ver con el fuerte desarrollo económico experimentado a partir de los años cincuenta y sesenta, la consolidación de la jornada laboral de cinco días, que por lo general deja libre para el ocio el fin de semana, y la progresiva generalización del uso del automóvil privado que, junto a la modernización y ampliación de las redes viarias, posibilita una mayor movilidad y accesibilidad de espacios cada vez más amplios. A ello habría que unir el paulatino incremento de un sentimiento de insatisfacción por la vida en la ciudad, cada vez con mayores problemas de contaminación, saturación de tráfico, ruidos, etc., que lleva aparejado una necesidad de vuelta a la naturaleza (Ortega Valcárcel, 1975, p. 11). Junto con otras consecuencias de carácter más general en el sector turístico, el autor destaca "[...] la aparición de un nuevo tipo de hábitat, rural por su localización en muchos casos pero independiente, en el orden funcional, de las actividades rurales" (*ibidem*, p. 13). Ortega Valcárcel está llamando la atención sobre la aparición de nuevos asentamientos urbanos en el espacio rural, pero que, al menos desde el punto de vista funcional, no guardan relación con el mismo; un hábitat, añade el autor, "[...] de función residencial exclusiva, de carácter temporal o secundario, para ocupantes urbanos, promovido por urbanos, y adaptado a las exigencias formales de la población de las ciudades" (*ibidem*). Lo que el autor ha caracterizado no son sino las típicas urbanizaciones de segunda residencia que, sobre todo a partir de los años sesenta, serán un rasgo distintivo de gran parte de las principales ciudades españolas.

Por su parte, para Valenzuela Rubio (1976), en su citado trabajo sobre la segunda residencia en la provincia de Madrid, el fenómeno debe ser tenido en cuenta por los efectos, positivos, desde su punto de vista, que tiene como "[...] un eficaz agente de influencia urbana" (p. 135) por cuanto, los asentamientos que nacen con vocación de se-



gunda residencia, pronto son susceptibles de "[...] convertirse en suburbios residenciales" (*ibidem*). Todo ello, concluye, los convierte en uno de los "[...] factores con capacidad de conformación regional" (*ibidem*, p. 136); un argumento que contrasta con el de Gaviria Labarta (1971c) para quien "[...] los conflictos culturales y supraestructurales derivados de la conversión de zona rural en zona urbana son muy importantes y comprometen a la Sociedad y al Estado" (p. 205); pero llega a cuestionar si se trata realmente de una necesidad [el de la segunda residencia], o si, por el contrario, se asiste a un proceso de manipulación de los agentes del mercado a través de sus diversos mecanismos (publicidad, consumismo, crédito, etc.; *ibidem*).

Por otro lado, para Valenzuela Rubio (1976), las causas de la aparición del fenómeno son similares a las apuntadas por Ortega Valcárcel antes mencionadas, y tienen que ver con el progresivo deterioro de la calidad de vida en las ciudades, "[...] consecuencia del crecimiento caótico de la posguerra" y, en segundo término, por la también paulatina mejora de las condiciones económicas que deriva en el aumento de la capacidad de ahorro de sectores sociales cada vez más amplios (p. 137). Unos años antes Lefebvre (1978) había puesto en relación este modo de hábitat [el de la vivienda unifamiliar] con algunas de las cuestiones aludidas por los autores anteriores, al afirmar que se "[...] corresponde a un ideal que implica un deseo de protección y de aislamiento, una necesidad de identificación y afirmación de sí mismo, una necesidad de contacto con la naturaleza" (p. 163). Desde un punto de vista conceptual, Monclús Fraga (1999) apunta hacia etapas más tempranas, al señalar que

[...] desde principios de siglo [XX], distintos movimientos confluyen en la proposición de una serie de medidas tendentes a controlar el fenómeno de la invasión suburbana del campo, a la vez que, de forma más ambiciosa,

se pretende hacer efectiva la vieja utopía de la fusión y la integración de ciudad y campo. (p. 374)

Lo anterior sitúa los inicios del proceso de *invasión suburbana del campo* a principios del siglo pasado, con lo cual, y a pesar de no suponer una contradicción con lo señalado por Ortega Valcárcel o Valenzuela Rubio, sí constata, no ya la existencia del fenómeno, algo que sí advertían los citados autores, pero sí la aparición de una preocupación por encauzarlo. Pero, además, Monclús Fraga (1999) pone de manifiesto que la base del modelo de este tipo de asentamientos no estaría solo en los tradicionales postulados de las "[...] ciudades jardín y de suburbios jardín de Howard y Unwin", sino también tanto en "[...] el *zoning* del territorio suburbano y la creación de asentamientos descentralizados, como el *planeamiento regional* de Geddes y Mumford" (p. 374). Pero, según el autor, también desde el urbanismo funcionalista dimanado de los postulados de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna, y del propio Le Corbusier, se defienden postulados parecidos. Así, el autor recoge una frase del célebre arquitecto en la que señalaba "[...] yo he sido el primero en proclamar que la ciudad moderna ha de ser un parque inmenso, una ciudad verde [...]" (*ibidem*).

Entre las causas que estarían detrás de la aparición y rápido desarrollo del fenómeno de la segunda residencia en las que algunos de los autores citados coinciden, destacarían las que tienen que ver con el malestar de la población hacia las condiciones de vida de la ciudad. Ello derivará en que un amplio sector de la población tenga una cierta añoranza por retomar el contacto con la naturaleza, una cuestión analizada y estudiada por el sociólogo Mario Gaviria y que lo llevará a bautizar este sentimiento como la *ideología clorofila* (Gaviria Labarta,

1971a)<sup>59</sup>. Para demostrar su hipótesis, el autor analiza un centenar de anuncios de viviendas y urbanizaciones en Madrid, buscando aquellos aspectos que aludan a la vida en el campo, al contacto con la naturaleza, etc. como forma de contrarrestar los efectos nocivos de la vida urbana. Pero no son estos los únicos aspectos que sobresalen tras el análisis publicitario. Destacan también aquellos que "[...] venden la libertad, la utopía, el ocio perenne" (*ibidem*, p. 9). Todo, añade el autor, "[...] menos el terreno especulado que queda tras los alucinógenos publicitarios. Vivir de vacaciones todo el año, salud, sexo. Clásicos equilibrantes ideológicos con frustraciones sociales generalizadas" (*ibidem*, p. 119). Aporta una sentencia reveladora "[...] se anuncia todo menos el objeto real subyacente: la venta especulada, la ilusión. Una ideología que huye de la realidad urbana cotidiana" (*ibidem*). Por último, destaca aquellas cuestiones que hacen ver al público que adquirir una parcela es sinónimo de "garantía antiinflacionaria -sus ahorros en tierra firme-. El dinero ha pasado del calcetín bajo el ladrillo a la parcela" (*ibidem*, p. 118). Todo apunta a que se repiten los argumentos esgrimidos tanto por Ortega Valcárcel como por Valenzuela Rubio, antes comentados: tiempo libre, ocio, la vida en el campo como antídoto contra los perjuicios de la vida en la ciudad y, por último, la idea de la adquisición de la parcela como inversión y refugio del capital.

Al igual que M. Gaviria criticaba este modo de expansión de la ciudad, fundamentalmente debido a las consecuencias sociales que previsiblemente llevarían aparejadas, los redactores del plan general de ordenación urbana de Córdoba de 1986 sentencian:

---

<sup>59</sup> El trabajo fue publicado inicialmente en 1969 en el número 4 de la revista Ciencia Urbana.

[...] Entre la ciudad de Vicenza y la anticiudad de la Ronda palladiana hay la misma relación que entre la no ciudad periférica y la no anticiudad de las urbanizaciones de segunda residencia que han generado nuestras áreas urbanas en su último y destructivo periodo de desarrollo.

[...] El resultado es la aparición de auténticos suburbios campestres sin que la topografía, en el caso de la Sierra, suponga freno alguno a la ocupación, sino al contrario, se valore como garantía de evasión del mundo urbano, del que no obstante se acarreamos masivamente televisores y electrodomésticos conectables a la batería del automóvil, que vienen a ser el signo o síntoma de una negación de la negación". (Ayuntamiento de Córdoba, 1986, p. 32-33)

Pero si ha habido un autor que ha respondido de una forma clara y rotunda a una de las cuestiones planteadas unos párrafos más arriba -¿por qué surgen las parcelaciones ilegales?- ese ha sido el ya citado Mario Gaviria. Pese a que, como el propio autor señala, se trata de una postura contrapuesta a la mantenida en trabajos anteriores<sup>60</sup>, se propone hacer "[...] una defensa encendida del huerto y la caseta -no necesariamente ilegal-" (Gaviria Labarta, 1997, p. 134). Unos párrafos antes, el autor había señalado que "[...] las parcelaciones ilegales -los huertos- serían una forma de supervivencia de los más débiles, los más extraños, o dicho de otra manera, los que no pueden comprarse un chalet" (*ibidem*, p. 133). Se trataría, por tanto, de una cierta *democratización* de la segunda residencia, de la posibilidad de extender hacia estratos sociales más amplios lo que hasta unos decenios antes solo estaba reservado a las élites (Comunidad de Madrid, 1984b, p.

---

<sup>60</sup> Se refiere, entre otros, a los anteriormente citados.



23). En definitiva, añade, lo que sucede es que "[...] en el fondo [...] la caseta es el chalet del pobre" (*ibidem*, p. 135).

A esa misma cuestión intenta dar respuesta Ezquiaga Domínguez (1983) cuando se plantea indagar sobre cuáles serían las motivaciones que hay detrás de la compra de una parcela en este tipo de ámbitos. A dicha pregunta contesta señalando que, frente a las clásicas motivaciones de tipo ideológico asociadas al comprador de segunda residencia de las etapas iniciales del fenómeno, ya identificadas por Gaviria en los años setenta con la elocuente denominación de "ideología clorofila"; y las relacionadas con la inversión y el ahorro<sup>61</sup> (*ibidem*, p. 63), el autor señala otras igualmente relevantes. En este sentido, añade que en las parcelaciones ilegales existe una forma diferente de utilización del espacio, de ahí que "[...] frente al uso ornamental de la parcela en las urbanizaciones clásicas, se detecta una tendencia al cultivo hortícola o la plantación de frutales [...]" (*ibidem*, p. 64), lo que dará pie a una nueva problemática, ya tratada en apartados anteriores: los huertos familiares (*ibidem*). Una cuestión más novedosa es la que apunta hacia usos complementarios localizados en el interior de algunos ámbitos, que ponen de manifiesto la existencia de unas actividades económicas "[...] propias de la *economía sumergida* y como huertos que constituyen un medio (complementario o no de otras actividades) de vida en un momento de crisis económica y desempleo" (*ibidem*)<sup>62</sup>. Un aspecto de sumo interés, por dos cuestiones: 1ª) porque está poniendo de manifiesto la existencia de una especie de

*metailegalidad*, al estar cometiéndose actos ilícitos<sup>63</sup> -economía sumergida- en suelos que carecen de la calificación urbanística para soportar dichos usos -al menos en el caso de los industriales- y, por último, en edificaciones construidas sin las autorizaciones oportunas; y 2ª), porque pone como ejemplo de este tipo de prácticas a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por último, parece lógico pensar que, junto con las anteriores, sin duda sería la económica una de las principales motivaciones a la hora de decantarse por una parcela en el ámbito ilegal frente al mercado legal, y no solo en el sentido anteriormente señalado de ahorro/inversión. El menor coste de la primera -ilegal- se justifica por la posibilidad de eludir la mayor parte de los gastos que conlleva la promoción de tipo legal, y no solo en los costes de ejecución de las infraestructuras y servicios de la propia parcelación -prácticamente inexistentes en la ilegal-, sino también por la inversión inicial en la compra del terreno que, al ser rústico, tiene un coste muy por debajo del que tendría otro urbano o urbanizable e, incluso, uno no urbanizable con expectativas de transformación urbana. Junto a ello, habría que añadir los costes de redacción del planeamiento, las reservas y cesiones obligatorias al ayuntamiento, los proyectos, licencias, etc. (*ibidem*, p. 65).

<sup>61</sup> Entre otros, los trabajos de Bayo, 1973; García-Bellido, 1986; Gaviria Labarta, 1997.

<sup>62</sup> Según la nota al pie que acompaña a esta afirmación, el autor se basa en el conclusiones del "[...] Censo de Parcelaciones realizado en 1981 para la información urbanística de El Puerto de Santa María, realizado por Artemio Baigorri [...]" (Ezquiaga Domínguez, 1983, p. 63).

<sup>63</sup> Algunas de estas cuestiones han sido tratadas recientemente para el ámbito europeo, con ejemplos de Reino Unido, Italia y España, entre otros por Chiodelli, Hall, y Hudson, 2018.

### 3.2 De las urbanizaciones de segunda residencia a las urbanizaciones ilegales, pasando por las parcelaciones clandestinas

Tras la promulgación de la primera ley del suelo de ámbito estatal en 1956<sup>64</sup>, comenzarán a aprobarse los primeros planes generales de ordenación urbana. Estos planes tendrán como misión fundamental hacer un análisis de la ciudad en su conjunto, para a partir de ella establecer las determinaciones para su ordenación y la planificación futura. Una de las primeras consecuencias de esta nueva situación legal, será la incorporación de la mayor parte de esos desarrollos urbanos antes aludidos a la nueva ciudad, ahora mucho más heterogénea y extensa, pero que conserva, en lo fundamental, los rasgos y la imagen de la ciudad heredada. Ello debido a que la proximidad de los barrios, parcelaciones, polígonos, etc. con la trama urbana consolidada, permitirá establecer un modelo de ciudad acorde con los nuevos requerimientos sociales. Para algunos autores, las consecuencias que tendrán la puesta en práctica de la ley para la ciudad no serán tan positivos, al convertirse en “[...] el instrumento para la consolidación de un modelo de ciudad desentendida, no solo de la posible región urbana en que se inserta, sino del propio marco territorial del municipio”, configurando así una ciudad que queda encerrada dentro de “[...] Perímetros Urbanos, como cinturones legales que impidieran la contaminación de lo rural con usos o actividades urbanas [...]” (Terán Troyano, 2009, p. 35).

A pesar de lo que cabría esperar, la llegada del nuevo marco normativo, de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, así como de una compleja técnica para la gestión urbanística, no podrán

evitar que en el crecimiento de la mayor parte de las ciudades del país se produjesen procesos de expansión desmedida, con un consumo de suelo extraordinario y siguiendo modelos urbanos insostenibles (Cebrián Abellán y Panadero Moya, 2013; Delgado Viñas, 2007). Quizás, las razones que explicarían tal circunstancia haya que buscarlas en la existencia de un marco normativo excesivamente rígido que, o bien no ha sabido, o no ha querido, buscar una respuesta adecuada que permitiera, dentro del marco legal, satisfacer una demanda no satisfecha de un tipo de *producto inmobiliario* inexistente en el mercado convencional. Como consecuencia de lo anterior, el planeamiento no hay sabido o no ha podido dar una respuesta adecuada a las citadas demandas de una sociedad envuelta en unas dinámicas de cambio sociodemográficas y económicas aceleradas.

En consonancia con lo anterior, Arias Sierra (2003) apunta hacia la hipótesis de que se ha pretendido imponer un modelo de ciudad sustentado en la idea de renunciar a la periferia urbana como parte integrante de la ciudad misma, tal vez por la idea preconcebida de asociar dicho espacio con ciertas connotaciones negativas (Dematteis, 1998, p. 28). En cualquier caso, parece evidente que “[...] las periferias han de asumir funciones decisivas en el desarrollo ordenado y equilibrado del conjunto urbano” (Arias Sierra, 2003, p. 35). Aunque se acepte lo sustancial de los planteamientos del autor, interesaría llamar la atención sobre los dos últimos calificativos de su afirmación -en cuanto al desarrollo *ordenado* y *equilibrado*-. En este sentido, cabría plantearse qué ocurre si esos desarrollos no son ordenados o rompen el equilibrio del *conjunto urbano*; o, de otra forma, quién o cómo se establecen esos parámetros. Que la ciudad no se puede disociar del territorio donde se inserta, es una obviedad tan evidente que no necesita más comentario. Cuestión diferente sería establecer qué función debe tener éste en el sistema urbano, qué usos son los más

<sup>64</sup> Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, BOE número 135, de 14 de mayo de 1956.

adecuados y cuáles las condiciones de implantación e intensidad de los mismos. En una línea similar trabaja Johnson (1974) al analizar las posibles consecuencias de todo tipo que puede tener establecer una limitación al crecimiento de la ciudad o, incluso, la prohibición del mismo (p. 205 y ss.). En este sentido, tras analizar los posibles efectos, tanto positivos como negativos, de dicha limitación, señala que

[...] tanto si se impide por completo el crecimiento de una ciudad como si este se efectúa en un marco preestablecido o bien se permite que continúe sin trabas, es imposible evitar que todas las utilizaciones urbanas del suelo invadan la aureola rururbana. (*ibidem*, p. 208)

Como es obvio, traer a colación los planteamientos de los autores anteriormente citados no pretende en modo alguno dar carta de naturaleza o justificar la aparición y desarrollo del fenómeno las parcelaciones ilegales en el espacio rural. Pero no es menos cierto que, como también se comentaba anteriormente, la falta de sensibilidad del legislador, traducida en la existencia de un marco normativo que produce un planeamiento urbanístico excesivamente rígido, no dejaría cabida para dar salida a una demanda insatisfecha; este podría ser una de los motivos que estarían detrás de una de las principales causas de la proliferación y rápido desarrollo de dicho fenómeno.

Un fenómeno, el de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales en el suelo rústico que, como se explicaba anteriormente, ha sido una cuestión relativamente poco tratado por la comunidad científica durante los últimos decenios. Algo que, por el contrario, contrasta con lo ocurrido entre los años setenta y los primeros de los noventa del siglo pasado, cuando sí despertó un gran interés. Una posible explicación a tal circunstancia pudiera ser que estos procesos quedaron, si no extinguidos, sí al menos frenados y, en la mayor parte del territorio español, reconducidos bajo diferentes fórmulas. Pero, además, la

propia temática a investigar no facilita su estudio desde el ámbito académico, básicamente debido a la misma naturaleza del hecho en la que se asienta el fenómeno al tener su origen en actividades ilícitas. Esta circunstancia, puede ser la que dificulte enormemente la localización de fuentes fiables y fácilmente accesibles para su estudio. En cualquier caso, no se puede obviar la necesidad de analizar la historia del proceso para, a partir de su conocimiento, tratar de desvelar sus principales claves explicativas.

Quizás no sea una exageración afirmar que el fenómeno de ocupación ilegal del suelo rural con construcciones de todo tipo, pero sobre todo de uso residencial, es ya casi una cuestión cotidiana en la mayor parte de los municipios de este país. Lo que sí parece una evidencia es que las parcelaciones ilegales, según son entendidas en la tesis, cuentan con un desarrollo ininterrumpido de más de sesenta años.

### 3.2.1 Los inicios del fenómeno: Las urbanizaciones de segunda residencia

En el apartado anterior ya se dejó constancia de que las urbanizaciones de segunda residencia cobraron especial relevancia a partir de la primera mitad del siglo pasado, convirtiéndose, con el paso del tiempo, en una nueva forma de expansión de la ciudad. Del mismo modo, también se ha podido poner de manifiesto la relación existente entre este modo de producción de ciudad, en gran parte surgido al margen de la planificación urbanística, y el fenómeno de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales, si no en los primeros estadios del mismo, sí a partir de los años sesenta del siglo pasado.

En este contexto, los primeros trabajos que comenzarán a estudiar diferentes aspectos del fenómeno serán los ya comentados de Gaviria

Labarta (1971a, 1971b)<sup>65</sup>. El primero, de carácter más genérico, trata de justificar lo que el autor da en llamar *la ideología clorofila*, para lo cual analiza un centenar de anuncios sobre promociones inmobiliarias de viviendas y de urbanizaciones en el municipio de Madrid. A pesar de que no ha sido posible conocer la situación urbanística actual de las urbanizaciones elegidas para el estudio, sus trabajos posteriores apuntarán hacia su vinculación con el fenómeno de las urbanizaciones de segunda residencia surgidas al margen del planeamiento urbanístico. Por su parte, la segunda de las publicaciones citadas, aunque, como se señalaba, viera la luz inicialmente en 1970, recoge los trabajos realizados por el autor y su equipo en octubre de 1969 (Gaviria Labarta, 1971b, p. 204). Se trata de una extensa publicación que muestra los resultados de un estudio que tenía como objetivo, indagar sobre los modos de vida y pautas de comportamiento de las personas que habitan, o son usuarios, de las urbanizaciones de segunda residencia, en el denominado por el autor *hinterland* de Madrid; y en segundo término, explorar la posible existencia de conflictos entre grupos o entidades sociales (*ibidem*, p. 205). A pesar de que en el texto tampoco se hace alusión directa al fenómeno de las urbanizaciones o parcelaciones ilegales, la vinculación entre éste y el objeto del estudio señalado parece más que factible. En primer lugar, porque el trabajo realizado por la Comunidad de Madrid años más tarde sobre urbanizaciones ilegales, pondría de manifiesto que un gran número de las urbanizaciones de segunda residencia existentes en la provincia de Madrid surgieron al margen del planeamiento urbanístico (Comunidad de Madrid, 1984b, p. 19); y en segundo lugar,

porque el propio autor lo deja entrever en varios puntos del texto. En uno de ellos, tacha el fenómeno con el elocuente nombre de *parcelosis* (Gaviria Labarta, 1971b, p. 204); y en otro punto, se pasa de la denominación genérica de *urbanizaciones* al más ilustrativo y acorde con la realidad que se estaba describiendo de *parcelaciones-urbanizaciones* (*ibidem*, p. 218). Pero, además, la parte final del estudio recoge, a modo de anexo, una serie de consideraciones de carácter general acerca de lo que, a su juicio, y a raíz de los resultados de la investigación, suponen las urbanizaciones. En este sentido, señala

[...] la mayoría de las urbanizaciones poseen la red viaria en estado lamentable; un gran número de ellas carecen de suficiente caudal de agua potable y otras muchas padecen en temporadas estivales de un alto grado de contaminación; la red de alumbrado público es una obra que a buen número de éstas se les ha olvidado realizar; seguramente la sociedad promotora se planteó, con cierta lógica, que el «campo» no tiene por qué estar iluminado. (*ibidem*, p. 267)

Es esta última cuestión la que quizás mejor sirva para poner de manifiesto la vinculación entre ambos fenómenos. Como se señalaba en el apartado anterior, uno de los aspectos definitorios de las parcelaciones y las urbanizaciones ilegales es la carencia o, cuando menos, la mala calidad de los servicios e infraestructuras urbanísticas propias de una zona urbana (pavimentación de calzadas, acerado, alumbrado público, servicio de abastecimiento y saneamiento o la recogida de basuras). Por último, el estudio también recoge fragmentos de las entrevistas que se realizaron a los diferentes actores del proceso urbanizador. La respuesta de un entrevistado (un propietario de treinta y nueve años) es, quizás, la más ilustrativa de que algunas de las urbanizaciones estudiadas engrosaban el grupo de las *ilegales*. Así,

<sup>65</sup> La versión citada pertenece a la una recopilación publicada en 1971 bajo el título Campo, urbe y espacio de ocio. Sin embargo, los textos originales fueron publicados en el número 4 de la revista Ciencia Urbana (1969) y en el número 135-136 de la revista Arquitectura (1970) respectivamente.

este propietario señala, además de sus motivaciones para compra la parcela, el tipo de las que se ofertaban -parcelas rústicas- y, lo que más interesa para corroborar la hipótesis que se viene desarrollando, cómo es la secuencia de todo el proceso. Así, señala que

[...] las parcelas eran de 5.000 m<sup>2</sup> y no estaban urbanizadas; se trataba simplemente de un campo con accesos y dividido en estas pequeñas propiedades. En esta primera compra no hubo ningún tipo de problema, puesto que este tipo de urbanizaciones es muy simple: un agricultor tiene un terreno que no le produce beneficios, entonces le visita bien una persona, o bien una sociedad; se gastan 40.000 pesetas en levantar un plano y parcelar ese trozo de campo; esa persona o sociedad se encarga de hacer la propaganda y efectuar las ventas, llevándose el 10 por 100 del valor de cada una de las parcelas vendidas. (*ibidem*, p. 285)

La lectura del fragmento anterior podría ser un fiel reflejo del proceso que se ha seguido en la mayor parte de los casos de aparición y desarrollo de un gran número de parcelaciones ilegales. Éste, como es obvio, contrasta con el proceso que siguen las urbanizaciones de segunda residencia dirigidas a las clases más acomodadas, las cuales, en su mayoría, como así se recoge en diferentes partes del estudio que se viene comentando, se realizaron a partir de una planificación previa y contando con las autorizaciones preceptivas. Pero, además, y dado el sector social al que iban dirigidas, contando con todos los servicios e infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de la actividad de segunda residencia.

El análisis de un tercer trabajo de este mismo autor, publicado de manera prácticamente simultánea, sirve para terminar de apuntalar el enmascaramiento del fenómeno de las parcelaciones y urbanizacio-

nes ilegales bajo el paraguas más amplio de las urbanizaciones de segunda residencia. En este sentido, bajo el nombre *Urbanismo del ocio*, Mario Gaviria trata de poner de manifiesto algunas de las consecuencias que tendrá para el territorio del país la generalización del turismo, sobre todo a partir de la llegada masiva de extranjeros (Gaviria Labarta, 1969)<sup>66</sup>. Entre los diferentes tipos de espacios destinados al turismo que al autor cataloga, comienza por analizar las urbanizaciones; estas quedan divididas en cuatro tipos, el primero de los cuales es el de las "[...] Parcelaciones de fin de semana en la periferia de las grandes ciudades" (*ibidem*, p. 20). Dentro de éstas, el autor distingue, a su vez, dos grupos: las construidas al amparo de la Ley de Centros de Interés Turístico, y el resto. De estas últimas, por otra parte, el grupo ampliamente mayoritario, se señala que muchas de ellas "[...] son actuaciones en ciertos casos salvajes, sin permisos y casi sin proyectos" (*ibidem*). Por último, dos apuntes más: el autor habla del inicio del fenómeno de este tipo de *urbanización o parcelación* a partir de 1956 y, por otro lado, señala que "[...] no existe una localización sobre mapa en la que se recojan todas las urbanizaciones existentes en España, legales, clandestinas, semilegales, etc.". Es decir, está constatando, por un lado, la existencia de un fenómeno de reciente aparición que, dado su origen, en muchos casos, es de difícil conceptualización<sup>67</sup>; y por otro, la falta de información cartográfica sobre la distribución de dichos asentamientos.

<sup>66</sup> El trabajo, publicado en el número 2 de la revista *Ciudad y Territorio* fue, como se señalaba anteriormente, prácticamente coetáneo a los anteriormente citados, si bien, debe ser algo posterior, dado que estos son citados en una nota al pie del mismo (ver nota al pie número 3, página 20).

<sup>67</sup> A pesar de lo cual, para el autor parece no existir dudas de que existen dos grupos claramente diferenciados: el de las legales, y las que no lo son.

Dado el perfil profesional del autor -sociólogo-, su interés por el fenómeno se centra en el análisis de otras muchas consecuencias de este tipo de asentamientos, entre las que destaca la paulatina desaparición de la convivencia y ayuda mutua, la privatización del espacio y su uso por las clases dominantes, etc. Pero también, las contradicciones sociales en las que se está incurriendo desde las administraciones al permitir y fomentar el desarrollo de "[...] la residencia secundaria para unos, sin que todavía exista la residencia principal, con unas condiciones mínimas, para otros" (Gaviria Labarta, 1969, p. 24). Es más, añade, resulta paradójico que mientras que se realizan cientos de urbanizaciones para segunda residencia y para el ocio dotadas, muchas de ellas, con todos los servicios (agua, alcantarillado, luz, etc.), sigan existiendo en la mayor parte de los barrios periféricos de las ciudades, viviendas sin este tipo de servicios, incluso, en muchos casos, importantes núcleos de chabolismo e infravivienda (*ibidem*). En definitiva, los trabajos de Gaviria Labarta en estos años, ya estaban poniendo de manifiesto la proliferación de urbanizaciones de segunda residencia surgidas al margen del planeamiento urbanístico y el ordenamiento jurídico vigentes. Probablemente, como también se ha intentado demostrar en el apartado anterior, como respuesta de un amplio sector de la población, el de menos recursos, a un fenómeno ampliamente generalizado en decenios anteriores entre las clases más acomodadas.

A partir de los años setenta, irán apareciendo más trabajos que abordan diferentes aspectos del fenómeno analizado. Cinco de ellos (Bayo, 1973; Gasch, 1973; Margarit y Buxadé, 1973; Sust i Fatjó, 1973; Vázquez Montalbán, 1973) fueron publicados en el número 98 de la revista *Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo*, una publicación de alcance limitado, editada por el Colegio de Arquitectos de Cataluña y

Baleares desde el año 1944 hasta la actualidad<sup>68</sup>. Tanto las temáticas abordadas como el enfoque con el que lo hacen, permiten agruparlas en dos bloques: el primero, con un carácter más académico, estaría formado por los trabajos de Gasch (1973) y Sust (1973); y el segundo, con un formato algo más heterodoxo, por los de Bayo (1973) Margarit y Buxadé (1973) y Vázquez Montalbán (1973). Bajo un formato u otro, todos sirven para poner de manifiesto una realidad bastante extendida en esos momentos: el de las urbanizaciones, gran parte de las cuales eran ilegales.

Comenzando por estos últimos trabajos, cabría señalar que, a pesar de que su estructura y contenido, en principio, estaría más alejado de la metodología científica, no es menos cierto que aportan información relevante acerca de algunos aspectos del fenómeno, aunque lo hagan desde una óptica más literaria que académica. Dentro de los trabajos de este grupo, destaca, sobre todo por la relevancia de la figura de su autor, el realizado por el escritor barcelonés Manuel Vázquez Montalbán (Vázquez Montalbán, 1973). Tiene como objetivo analizar, de manera crítica, el contenido de los folletos que los promotores de las urbanizaciones de segunda residencia, venían introduciendo en los buzones de los barceloneses en aquellos años. El motivo de traerlo a colación en el contexto de este apartado es doble. Por un lado, porque puede servir de elemento de referencia en cuanto al alcance e importancia del fenómeno de las urbanizaciones de segunda residencia, al menos en el entorno del Área Metropolitana de Barcelona. Y ello por cuanto el número de este tipo de folletos debía ser tal que llamara la atención de una persona que, al menos a

---

<sup>68</sup> La publicación ha ido cambiando de nombre a lo largo de su dilatada trayectoria.



*priori*, era ajena al fenómeno<sup>69</sup>. Y, en segundo lugar, porque hace mención al sector de la población hacia el que, según su punto de vista, dicho producto va dirigido. En este sentido, afirma que "[...] la propaganda del parcelismo se orienta ante todo hacia una pequeña burguesía catalana o catalanizada, como demuestra la nomenclatura mayoritaria de las urbanizaciones" (*ibidem*, p. 4). Dos cuestiones llaman la atención de tal afirmación: la primera sería, cómo el autor utiliza (lo hace a lo largo de todo el texto) indistintamente el término parcelación (parcelista/parcelismo) y el de urbanización, lo que da idea de que se trata de fenómenos estrechamente vinculados, si no sinónimos. Y la segunda, porque apunta a que dicho fenómeno va dirigido hacia un sector de la población de cierto poder adquisitivo y, además, de origen catalán o, al menos, con un amplio grado de asimilación de la cultura catalana.

Es este último aspecto el que, probablemente, mejor contribuya a apuntalar alguna de las hipótesis que se vienen sosteniendo a lo largo de este apartado: la de que el fenómeno de las parcelaciones ilegales es el último estadio de un proceso, que comenzó en los años cincuenta del siglo pasado con las urbanizaciones de segunda residencia dirigida a las élites y las clases sociales más acomodadas. Proceso que tuvo su continuidad hacia finales de los sesenta y gran parte de todos los setenta, en el fenómeno descrito por Vázquez Montalbán, es decir, las urbanizaciones, muchas de ellas surgidas al margen del planeamiento, ahora enfocadas a satisfacer la demanda de una nueva clase social en auge: la clase pequeño burguesa. Y, por último, ya hacia finales de los años setenta, a lo largo de todos los ochenta y primeros noventa, aparecerá en toda su plenitud el fenómeno de las

parcelaciones ilegales, ahora como respuesta a la demanda de una amplia clase trabajadora que ansiaba asimilarse a las élites.

El segundo de los trabajos de este primer grupo es un pequeño texto, de apenas una página de extensión, titulado bajo el elocuente nombre de *La pesadilla de la parcela* (Margarit y Buxadé, 1973). En él, los autores tratan de poner de manifiesto algunas incongruencias surgidas como consecuencia de la proliferación de las urbanizaciones [sic], sentenciando que éstas sean, probablemente, consecuencia de una mala planificación de las ciudades, que las convierten en poco habitables, lo que empuja a muchas personas a buscar alternativas más *saludables* (*ibidem*).

La última de las tres publicaciones mencionadas es, tal vez, la más llamativa, tanto por el formato del propio texto, como por el título en sí mismo (figura 3.01). En este sentido, tal como avisa el título, se trata de un libreto en tres actos que representa el proceso de adiestramiento de futuros vendedores de parcelas de urbanizaciones de segunda residencia en los alrededores de Barcelona. Más allá de la peculiaridad del formato del texto, el autor aborda, con grandes tintes de ironía, algunos aspectos importantes del propio fenómeno. Por ejemplo, deja claro que las parcelas que se están poniendo a la venta en esos años, ampliamente publicitadas por campañas de buzoneo (Vázquez Montalbán también trataba esta misma cuestión), van dirigidas a la clase trabajadora, que dispone de unos ingresos tales que le permite cierta capacidad de ahorro. Así se constata con el ejemplo de comprador prototipo elegido por el autor; se trata de un trabajador de la fábrica de Seat en Barcelona, con vivienda propia en un barrio obrero relativamente próximo a la misma (Bayo, 1973, p. 10). Pero, además, establece una clara diferencia entre "[...] los ricos y tradicionales disfrutadores [sic] del chalet" (*ibidem*, p. 11), y los compradores de este tipo de parcelas, trabajadores que terminan su jor-

---

<sup>69</sup> El tono crítico del artículo hace pensar que no era un usuario potencial de este tipo de urbanizaciones.

Figura 3.01: Cabecera del artículo publicado en el número 98 de Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo.



Fuente: Bayo, 1973.

nada laboral los sábados y deben salir "[...] al mediodía en su 850 o en su R6 con toda la familia, cargando la estufa y la televisión, a la misma hora en que lo hacen millares de parcelistas modestos" (*ibidem*).

Si a lo anterior se añade que el prototipo de este tipo de urbanizaciones se localiza a distancias superiores -la del ejemplo del texto lo está a 80 km de Barcelona- a las de las que lo estaban las que en

etapas anteriores se construyeron para las clases acomodadas, se encuentra otro elemento que apunala la hipótesis de que se está asistiendo a un segundo estadio del fenómeno. Refuerza esta idea el autor al señalar que "[...] hace años, cuando comenzaron las urbanizaciones cercanas a Barcelona, no tuvieron mucho éxito. Y hoy ya no se puede comprar un palmo de terreno a menos de cuarenta quilómetros [sic] de la ciudad" (*ibidem*, p. 9). Por último, el autor toca otras cuestiones, como el origen de los suelos donde se construyen las futuras urbanizaciones, el carácter especulativo y, a veces, fraudulento de toda la operación, o la figura y papel del parcelador. Cuestiones que, dado su interés, serán tratadas con mayor profundidad en el capítulo 7.

Las dos publicaciones de carácter más académico antes mencionadas (Gasch, 1973; Sust i Fatjó, 1973) tratan sobre algunas de las cuestiones señaladas anteriormente, aunque con un mayor nivel de profundidad y acompañadas de datos cuantitativos que las dotan de mayor rigor científico, sobre todo la del primer autor citado. Por su parte, el trabajo de X. Sust, estaría a medio camino entre ambos grupos de trabajos, pero dado que se trata de la visión que tiene del fenómeno un arquitecto, parecía más adecuado vincularlo al de Gasch.

Bajo título de *El misterioso caso de las urbanizaciones y sus chalets* (Sust, 1973) el autor hace un análisis crítico del papel que están teniendo en el fenómeno de las urbanizaciones además de la Arquitec-



tura, en tanto que disciplina profesional, los propios arquitectos en su papel de principales valedores de ésta. Bajo los postulados de esta investigación, dos ideas importantes subyacen en el texto del autor: la primera, desterrar la idea de que las urbanizaciones hayan aparecido como una respuesta o una solución adecuada al problema de la carestía de vivienda (*ibidem*, p. 22). Y la segunda, que "[...] el gran éxito de las urbanizaciones se debe a la oportunidad que ofrecen de satisfacer uno de los deseos más suspirados: poseer un suelo propio en el que se pueda levantar la casa de sus sueños" (*ibidem*). Con relación a esto último, el autor añade una idea que, con toda seguridad, puede ayudar a comprender y, a la vez, dar respuesta, a algunas de las cuestiones que en la actualidad son objeto de debate en el caso de estudio de la tesis. Es decir, el por qué del fracaso de los planes de regularización de un gran número de parcelaciones ilegales a través del cambio de clasificación del suelo desde la de no urbanizable de origen a la de urbanizable<sup>71</sup>. En este sentido, el autor señala que

[...] la urbanización en sí interesa muy poco. Lo que interesa es la parcela propia. La urbanización es meramente el marco en el que forzosamente debe levantarse su sueño [construir una vivienda propia]. Las diferencias de calidad existentes entre la zona pública de la urbanización (viales, jardinería (sic) de las zonas verdes comunes, alumbrado, etc.) y lo construido dentro de la parcela (valla, jardín, chalet) me parece que demuestran esta aseveración. (*ibidem*, p. 22)

Además de las anteriores, interesa destacar una última cuestión del trabajo de este autor. Éste apunta hacia la posibilidad de establecer

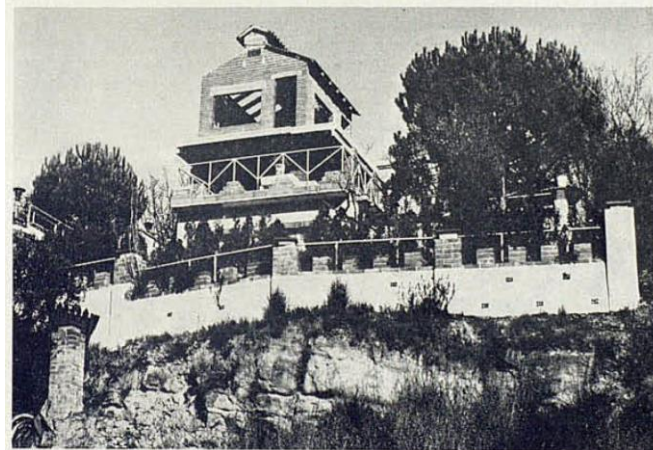
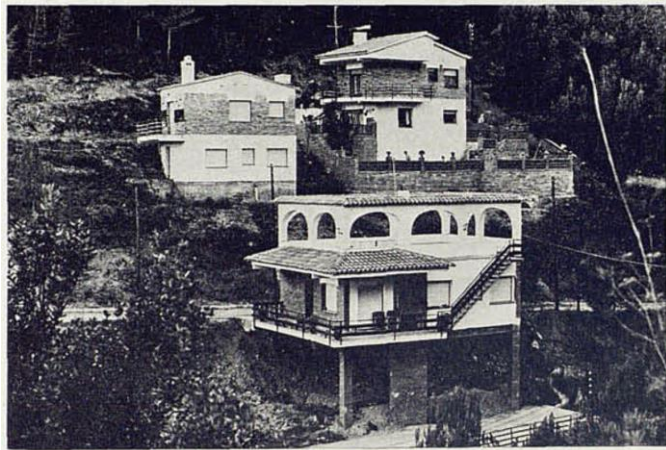
una relación entre la arquitectura de las construcciones que se erigen en esos ámbitos y la necesidad de los parcelistas [sic] de proyectar una imagen hacia sus vecinos, una idea también compartida por otros autores (Sust, 1973; Gelpí i Vintró y Sust i Fatjó, 1981, p. 16). Para Sust (1973) dicha actitud se constata en el hecho de que "[...] los chalets permiten que la gente se exprese y se dé a conocer a los demás a través de ellos" (p. 22). Una idea muy sugerente que, tras un estudio en profundidad de los elementos construidos en el interior de las parcelaciones ilegales, permitiría establecer una tipología, una especie de retrato sociológico del parcelista, a través de la *imagen que se proyecta* hacia el exterior por medio de lo construido (edificación, vallado, ornamentación, etc.). Una cuestión que, por el momento, no se podrá acometer en la presente investigación, pero que se deja apuntada para futuros trabajos.

Por su parte, el trabajo de Gasch (1973) sí aborda de manera directa algunas de las cuestiones nucleares del fenómeno de las urbanizaciones de segunda residencia. Bajo el título de *Algunos problemas no resueltos sobre el mercado de segunda residencia*, el autor trata de evidenciar, entre otras cuestiones, la dificultad para el estudio del fenómeno dada la falta de datos de muchas de las urbanizaciones existentes; ello, fundamentalmente, debido a que "[...] no están convenientemente legalizadas" (*ibidem*, p.13). La simple visión y un somero análisis de las imágenes que acompañan al texto (*vid.* figura 3.02) pueden ayudar a comprender que se está ante un claro ejemplo de urbanizaciones destinadas a un sector de la población de cierto poder adquisitivo.

Como se aprecia en las imágenes de la figura 3.02, se trata en ambos casos, de urbanizaciones localizadas en zonas de sierra, con edificaciones de grandes dimensiones, algunas de ellas en construcción, lo que hace pensar en que detrás hay un promotor de cierto poder ad-

<sup>71</sup> Como se irá viendo, sobre todo en los capítulos 8, 9 y 10 cuando se analicen en profundidad las parcelaciones ilegales de los distintos ámbitos paisajísticos del municipio de Córdoba, estas cuestiones tratarán de ponerse de manifiesto.

**Figura 3.02:** Ejemplos de edificaciones en urbanizaciones localizadas en el Área Metropolitana de Barcelona.



Fuente: Gasch, 1973

quisitivo. Al texto, la autora acompaña un listado de urbanizaciones de estas características que han sido objeto de su estudio, fundamentalmente orientado a buscar patrones de localización respecto de la metrópolis, tamaños, etc. Más allá de estas cuestiones que, siendo sumamente importantes se salen del objetivo del presente apartado, la autora abunda en algunos de los planteamientos que se vienen desarrollando. Así, señala que "[...] solo 65 de las 402 urbanizaciones estaban, en el momento de realizar el trabajo, debidamente legalizadas" (*ibidem*, p. 13). Es decir, según dichos datos, la inmensa mayoría de las urbanizaciones de segunda residencia que se venían desarrollando en esos momentos en el Área Metropolitana de Barcelona eran ilegales.

En este mismo contexto social y temporal, apareció publicada la *Guía del parcelista. Notas para la adquisición de una parcela y construcción de un chalet* (Gelpí i Vintró y Sust i Fatjó, 1981), editada por el Col.legi

Oficial d'Arquitectes de Catalunya (ver figura 3.03). A pesar de lo que se pudiera pensar en una primera impresión, dado el carácter de institución pública que editó la publicación y sus implicaciones directas en el fenómeno de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales, no se trata de una publicación en tono satírico, al modo de la ya comentada obra de E. Bayo (Bayo, 1973). En contraste, la publicación es una auténtica guía para orientar al futuro *parcelista*, y ello a pesar de que, como advierten los autores "[...] es muy

escaso el número de urbanizaciones que dispongan de Planeamiento Urbanístico exigido por la ley" (*ibidem*, p. 21). No en vano, al texto anterior se acompaña de una nota al pie que señala que en 1972 solo el 18% de las urbanizaciones existentes en el área metropolitana de Barcelona eran legales<sup>72</sup>.

En este sentido, los autores advierten a los parcelistas de que, a pesar de la aparente *legalidad* de muchas de estas urbanizaciones, cuyo aspecto exterior da la impresión de contar con todos los servicios propios de este tipo de asentamientos, la realidad es bien distinta. Así, añaden, nada haría pensar en su carácter *ilegal*, al visitar la urbanización y encontrarse con "[...] calles asfaltadas, con farolas, con árboles plantados, con alguna fuente manando agua y con unas insta-

<sup>72</sup> Es probable que los autores se refieran a los datos extraídos del trabajo de Herce Vallejo (1975).

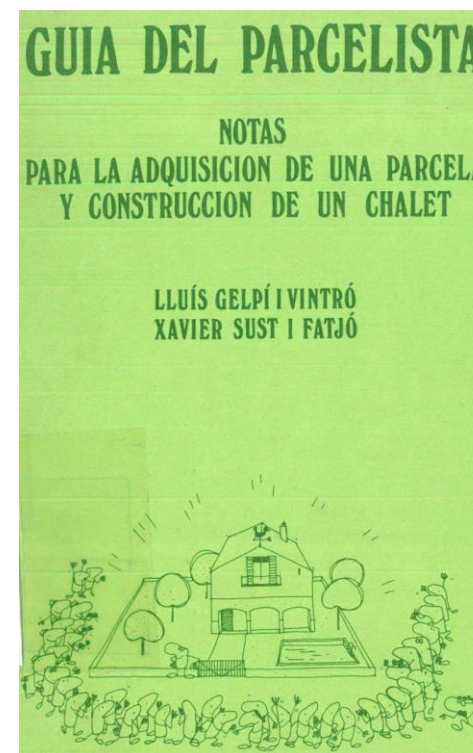
laciones deportivas de maravilla [...]"; y que, sin embargo, ésta "[...] sea, aunque a Ud. le parezca extraño, totalmente ilegal" (*ibidem*, p. 21). Para los autores, por tanto, resulta raro que se dé esta situación, máxime cuando esta "[...] afecta a tantos miles de Has. [sic] de terrenos (hay más de 2.000 urbanizaciones ilegales en la provincia de Barcelona) y a tantos municipios, no esté contemplada directamente por la Ley [...]" (*ibidem*). Lo que sí pudiera resultar curioso, si no alarmante, es que, desde un ámbito profesional tan directamente ligado a la práctica del urbanismo, se hagan semejantes afirmaciones, algo que, por otro lado, tal vez pueda ayudar a comprender un poco mejor el por qué del fuerte dinamismo de este fenómeno, y el por qué de la ausencia de posiciones críticas o llamadas de atención desde determinados sectores profesionales.

De lo anterior se puede inferir, al menos, que el fenómeno de las urbanizaciones ilegales era, al menos, una cuestión ampliamente conocida por los colectivos relacionados con el proceso; pero también por un amplio sector de la población. Prueba de ello sería, como indican los propios autores al referirse a las ventajas de vivir en este tipo de asentamientos, el hecho de "[...] la propaganda que recibimos en el buzón" (*ibidem*, p. 23)<sup>73</sup>. En definitiva, concluyen los autores "[...] lo más corriente es que la situación de las parcelas que están actualmente en el mercado sea ilegal" (*ibidem*, p. 11); para, a continuación, señalar que "[...] en caso de que Ud. se decida por la compra de una de ellas en esta situación, debe ser consciente del riesgo que asume..." (*ibidem*)<sup>74</sup>.

<sup>73</sup> Los autores probablemente se refieren a las campañas de buzoneo que realizaban los promotores de las urbanizaciones para captar clientes. Esta cuestión fue tratada en tono satírico por Bayo (1973) en su publicación ya comentada, así como por el artículo de Manuel Vázquez Montalbán (1973).

<sup>74</sup> Los puntos suspensivos son de los propios autores.

Figura 3.03: Portada de la publicación *Guía del parcelista. Notas para la...*



Fuente: Gelpí i Vintró y Sust i Fatjó, 1981.

La publicación hace un recorrido completo a lo largo del proceso que debe seguir toda persona para adquirir una parcela y construir un *chalet* [sic]; así, desde el inicio, con la compra de la parcela, hasta el último paso, que sería la construcción del *chalet*, los autores informan y aconsejan a los futuros parcelistas acerca de los planteamientos que deben hacerse con relación al uso, la situación, el precio, etc. Pero también, qué criterios deben tenerse en cuenta antes de elegir la parcela más adecuada; o todo lo relacionado con cuestiones de or-

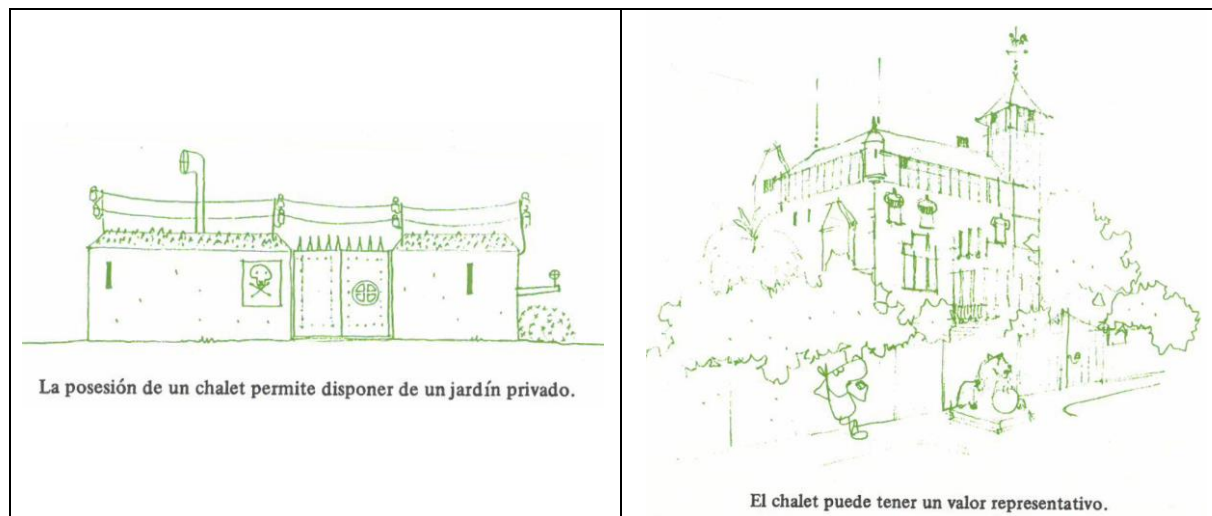
den jurídico a tener en cuenta a la hora de firmar el contrato de compra. Sería muy extenso comentar cada uno de estos apartados, lo que prácticamente daría casi para un capítulo aparte, por lo que, más allá de los aspectos ya comentados, solo se va a resaltar alguna cuestión puntual que se estima de especial importancia por su relación con esta investigación. En el capítulo sobre la compra de la parcela, caben destacar tres aspectos: el primero tiene que ver con las ventajas e inconvenientes de disponer de un *chalet*, el segundo, con lo que significa vivir o disponer de una segunda residencia en una urbanización, y, el último, la conveniencia de invertir en la compra de una parcela.

Respecto de la primera cuestión resaltada, los autores señalan como una ventaja poder realizar la construcción a medida de las posibilida-

des de cada uno, incluso por el método de la autoconstrucción; pero también “[...] *explotar al máximo las cualidades sensuales de la arquitectura* [...]”, a las que se añadirían, disponer de jardín propio (*vid.* figura 3.04), la posibilidad de ir haciendo ampliaciones según las necesidades, disponer de espacio para desarrollar aficiones personales o, bien, tener la oportunidad de dotar de valor representativo a la construcción (*vid.* figura 3.04). Por otro lado, la publicación también destaca algunos inconvenientes (*vid.* figura 3.05), como pueden ser todos los que tienen que ver con el incremento de los costes respecto de otro tipo de construcciones (más caro de construir, más caro de mantener, mayor coste de repercusión en la compra del suelo, mayores gastos en calefacción, mayor dedicación personal, etc.).

De igual modo, la publicación analiza las ventajas e inconvenientes de vivir en una urbanización, destacando entre las primeras las que tienen que ver con la *tranquilidad*, la *posibilidad de tener contactos humanos satisfactorios* o *disponer de un entorno saludable*, entre otros. Por su parte, de los inconvenientes se señalan el *aislamiento*, la *necesidad de disponer de medios de transporte propios* o la *deficiencia de los servicios*, entre otros (*ibídem*, p. 22 y ss.). Como se puede inferir de lo señalado, algunas de las ventajas se convierten también en inconvenientes; la posibilidad de disponer de un entorno tranquilo frente al riesgo de incomunicación y la necesidad de disponer de vehículo propio; la oportunidad de ampliar las redes sociales, frente a la posibilidad de sufrir aislamiento. Es decir, todo parece apuntar a que la decisión final sería una cuestión de coste-oportunidad. Por último,

**Figura 3.04:** Algunas ilustraciones contenidas en el capítulo *comprar una parcela*. Ambas pertenecen al apartado que analiza las ventajas de vivir en un *chalet*.



Fuente: Gelpí i Vintró y Sust i Fatjó, 1981, p. 16.



entran a valorar los aspectos relacionados con la rentabilidad de la inversión económica de comprar una parcela y construir un *chalet*, frente a dedicar esos mismos recursos económicos a otro tipo de productos financieros o inmobiliarios. En este sentido, el documento aboga por inclinarse por la compra de la parcela, dado que, aunque en un principio resultaría mucho más rentable invertir en productos financieros, de cara al futuro, en entornos de bajada de tipos de interés y en la más que probable alza de los precios del suelo, parecería más rentable dedicar los ahorros a la compra de la parcela. Y ello a pesar de que

[...] es un hecho innegable que muchas veces no se adquiere una parcela para el uso propio sino para especular con ella. Ha habido casos espectaculares de revalorización del suelo. Parcelas vendidas al poco tiempo de ser compradas han duplicado o triplicado su precio proporcionando pingües beneficios. Podríamos aducir razones sociales como el despilfarro urbanístico, el destrozo del paisaje y la destrucción de la agricultura para aconsejar que no se hagan inversiones especulativas en la compra de parcelas pero preferimos considerar razones más técnicas de rentabilidad, seguridad, liquidez y solidez para decidir si realmente le interesa, desde un punto de vista egoísta, invertir su dinero en la especulación de solares. (*ibidem*, p. 26)

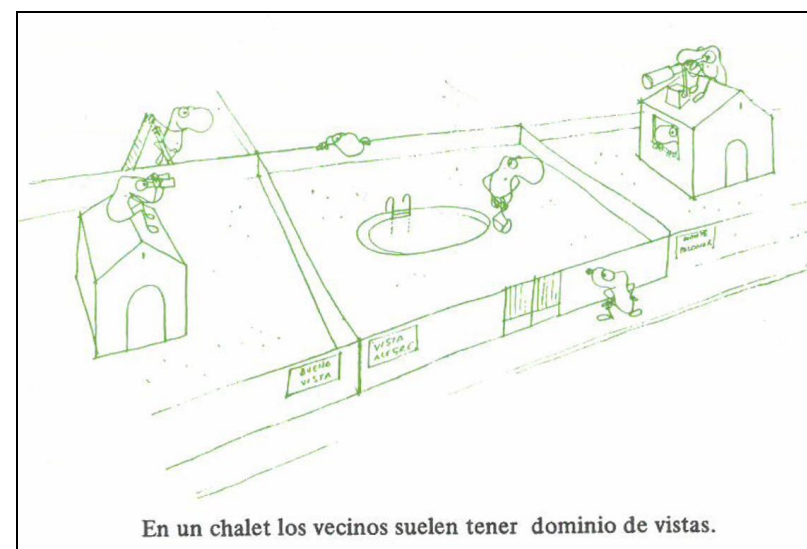
Directamente relacionado con algunas de las cuestiones señaladas anteriormente, los autores también advierten del coste social de este tipo de asentamientos, entre los que destacan

[...]el consumo de espacio [...] la erosión del entorno [a la que se asocian] vertidos de desperdicios, contaminación de aguas, destrucción de sembrados, bosques, etc. [...] el aumento de los desplazamientos [que lleva apare-

jado] el encarecimiento y complicación de los sistemas de comunicación [o el] encarecimiento de los gastos de mantenimiento de la urbanización [...] porque para los municipios es más costosa la prestación de sus servicios en las urbanizaciones que en los cascos urbanos. (*ibidem*, p. 28)

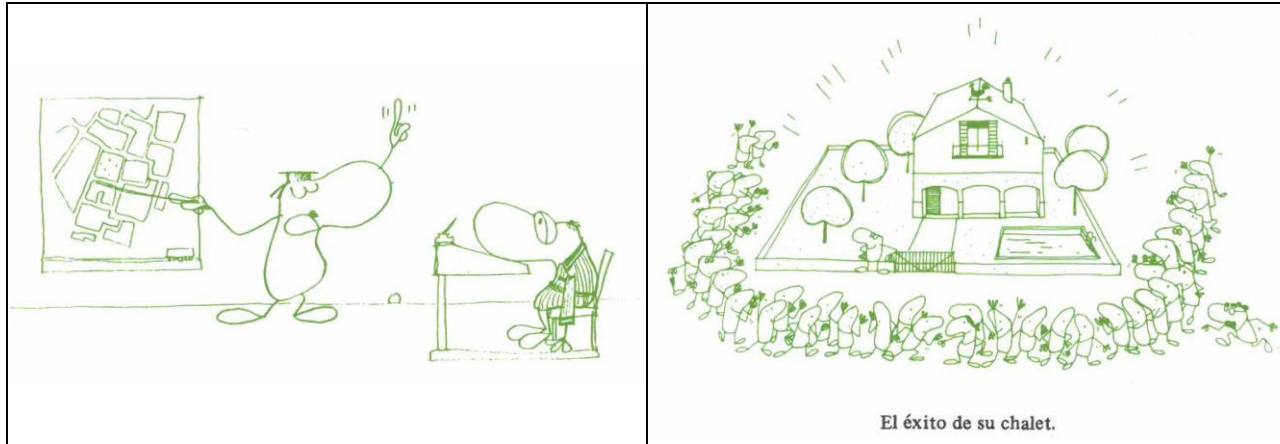
Por último, como no podía ser de otra forma, los autores ponen de manifiesto la importancia de acudir al arquitecto (*vid.* figura 3.06, izquierda) como “[...] el único profesional que la ley reconoce para hacer tal labor” (*ibidem*, p. 70). En concreto se están refiriendo a la “[...] realización del estudio y redacción del proyecto, elaboración de las especificaciones y documentos necesarios para la ejecución de las obras [en resumen] el que *hace los planos* y dirige las obras” (*ibidem*,

**Figura 3.05:** Ilustración contenida en el capítulo *comprar una parcela*, perteneciente al apartado inconvenientes de vivir en un *chalet*.



**Fuente:** Gelpí i Vintró y Sust i Fatjó, 1981, p. 18.

**Figura 3.06:** Ilustraciones de la publicación *Guía del parcelista...* que muestran, a la izquierda, al maestro -el arquitecto- instruyendo al afligido alumno -el parcelista- y, a la derecha, el resultado final del proceso.



Fuente: Gelpí i Vintró y Sust i Fatjó, 1981, p. 10.

Fuente: Gelpí i Vintró y Sust i Fatjó, 1981, p. 75.

p. 68)<sup>75</sup>. Y, en definitiva, como los propios autores auguran, si todo ha ido como estaba planeado y, siempre que el parcelista haya seguido los *consejos* contenidos en la guía, el éxito está asegurado... (vid. figura 3.06, derecha).

Los tres últimos trabajos que abordan algunas cuestiones relacionadas con el fenómeno son los de Ortega Valcárcel (1975) y Valenzuela Rubio (1976), ya citados en el apartado anterior, a los que habría que añadir el de Herce Vallejo (1975). La aportación de Ortega Valcárcel (1975) a las cuestiones que se vienen tratando en este apartado, tendría que ver con su llamada de atención hacia unos procesos que, si bien no son nuevos, sí habían adquirido tal intensidad a lo largo de los años sesenta que eran merecedores de una atención especial (p.

<sup>75</sup> El entrecomillado es de los propios autores.

9). Más allá de otras consideraciones y aportaciones, estas de tipo conceptual de los procesos más genéricos de las formas del crecimiento urbano, el autor advierte de los riesgos de crear un tipo de hábitat, desconocido hasta ese momento, caracterizado por su uso ocasional o secundario y, por otro lado, con una casi exclusiva monofuncionalidad residencial (*ibidem*, p. 13).

Por su parte, los dos últimos trabajos de los anteriormente mencionados, acometen la temática en las dos principales metrópolis del país: Madrid y Barcelona. Bajo el título *El consumo del espacio en las urbanizaciones de segunda residencia en Catalu-*

*ña* (Herce Vallejo, 1975) se aborda la cuestión desde un punto de vista eminentemente técnico. En este sentido, el trabajo se plantea como objetivo poner de manifiesto la relevancia que, en cuanto al consumo de suelo, tienen este tipo de actuaciones en Cataluña, aunque los datos que se ofrezcan se circunscriban exclusivamente al Área Metropolitana de Barcelona. Al igual que ya señalaran otros autores, Herce Vallejo evidencia que de las 470 urbanizaciones de segunda residencia<sup>76</sup> censadas en 1972, solo 101 estaban legalizadas, lo que representaba, en términos espaciales, apenas el 18% del total urbanizado (*ibidem*, p. 47). Por otro lado, el autor resalta el fuerte dinamismo del proceso entre 1967 y 1972, período en el que se triplicó la

<sup>76</sup> El autor pone el énfasis en que se tratan exclusivamente de urbanizaciones de segunda residencia localizadas en el medio rural, señalando que quedan excluidas aquellas ocupaciones existentes en la costa que se vinculan con el fenómeno turístico.

superficie ocupada por este tipo de asentamientos (*ibidem*). Por tanto, sobre la base de lo anteriormente señalado, no parece existir discrepancias entre las aseveraciones hechas por Herce Vallejo y lo que ya venían señalando el resto de autores comentados anteriormente: es decir, la vinculación y relación entre el fenómeno de la urbanización de segunda residencia planificada<sup>77</sup>, y el más moderno de las urbanizaciones ilegales. El resto del trabajo aborda cuestiones que están más relacionadas con aspectos tratados en otros apartados de esta investigación, por lo que no se abundará en ellos aquí.

Por último, el trabajo de Valenzuela Rubio (1976) analiza el alcance, características e impactos de la residencia secundaria en la provincia de Madrid. Lo singular del estudio, en el contexto de este apartado, es que el autor no llega a discriminar en ningún momento el origen planificado o no de los ámbitos -las urbanizaciones- donde se localizan las edificaciones destinadas a residencia secundaria. Y ello, a pesar de que ya desde finales de los años sesenta algunos trabajos venían advirtiendo, que gran parte de esas urbanizaciones se estaban desarrollando al margen del planeamiento urbanístico y el ordenamiento jurídico vigentes (Gaviria Labarta, 1969, 1971b, 1971a).

El repaso que se ha realizado al fenómeno de las urbanizaciones de segunda residencia como antecesor necesario al de las urbanizaciones y parcelaciones ilegales, lo ha sido a través del análisis de las publicaciones que han abordado el tema de una manera más o menos directa; pero, en todo caso, con referencia al mismo. Estas abarcan un ámbito temporal que iría, desde los trabajos más tempranos de Mario Gaviria de finales de los años sesenta (*ibidem*), hasta la última comentada de Valenzuela Rubio (1976). Con ello se ha pretendido

poner de manifiesto, no tanto la importancia en términos cuantitativos y cualitativos de ambos fenómenos, como la preocupación que algunos autores manifestaban respecto de la aparición y rápido desarrollo de urbanizaciones que, bajo la apariencia de las tradicionales de segunda residencia, desarrolladas, fundamentalmente, a lo largo de los años cincuenta y sesenta del siglo pasado, se estaban realizando al margen del planeamiento urbanístico, y sin respaldo legal alguno.

### 3.2.2 Entre la perplejidad y la confusión ante un nuevo fenómeno: Las parcelaciones clandestinas

A pesar del escaso número de publicaciones que contienen el término *clandestino* en su título para referirse al fenómeno, ya sea bajo la denominación de urbanizaciones, parcelaciones e, incluso, edificaciones o viviendas, se ha considerado interesante analizar su utilización. Ello, no solo por lo llamativo que pueda resultar este calificativo, sino por otras razones. Una de ellas sería porque, en contra de lo que significa la palabra *clandestino*, estos fenómenos podrían ser calificados de muchas formas, pero, desde luego, no bajo una que sugiere que se trata de unos procesos que se realizan de manera oculta y evitando ponerse en evidencia de cara a las autoridades<sup>78</sup>. En este sentido, cabría recordar que, como se ha tenido la oportunidad de comprobar con el análisis de algunos de los trabajos publicados en los primeros años setenta, la principal técnica de captación de clientes por parte de los promotores de parcelas, fundamentalmente en Cata-

<sup>77</sup> En este sentido, el autor señala que, en su mayor parte, lo son bajo la fórmula prevista en la Ley del Suelo de 1956 de los Planes Parciales de Ordenación.

<sup>78</sup> Según la definición de la Real Academia Española, el adjetivo *clandestino* significa "[...] Secreto, oculto, y especialmente hecho o dicho secretamente por temor a la ley o para eludirla".

luña, era el buzoneo. Pero, además, muchas de estas publicaciones se acompañan de abundante material gráfico que muestra el sinfín de carteles anunciadores de unas urbanizaciones que, en su mayoría, y como se ha tenido oportunidad de comprobar, surgieron al margen del planeamiento urbanístico. Por tanto, ilegales, sí, pero, desde luego, no *clandestinas*. Por otro lado, también interesaría indagar sobre el uso que han hecho del término determinadas administraciones públicas, por la propia contradicción del hecho en sí mismo, pero en este caso solo se ha podido documentar para el ayuntamiento de Córdoba. Dado que, tanto en el capítulo 5 como en el 6 se abordará con mayor nivel de detalle el papel de esta administración, será allí donde será tratado.

Como se señalaba al principio, el número de publicaciones que utilizan el término *clandestino* para referirse a los procesos que se vienen analizando es muy escaso. Así, solo 7 de las aproximadamente 925 referencias bibliográficas que se han manejado en la investigación, contienen en su título el calificativo aludido. Aunque, obviamente, son bastantes más, aproximadamente una veintena, las que, en algún punto del texto, se refieren a este fenómeno bajo dicho calificativo de una manera más o menos directa. Resulta, cuando menos curioso, que dos de las más antiguas tengan como ámbito de estudio las parcelaciones en el municipio cordobés (Baena, 1974; Cuéllar Ramos, 1991)<sup>79</sup>. Por otro lado, en el contexto de unas jornadas técnicas que se celebraron en Valencia en 1983, algunos de los participantes utilizaron dicho calificativo para referirse al fenómeno, tanto en el ámbito de la provincia de Valencia (Blanquer, Payá, Escribano, García-

Lliberós, y Marqués, 1983), como, en el caso más singular ya comentado, de las Islas Canarias (Colegio de Arquitectos de Canarias, 1983).

El trabajo de García de Jalón Lastra, Sainz Guerra, Ezquiaga Domínguez, y Moya González (1986) sobre las parcelaciones ilegales de la provincia de Valladolid, es fruto del encargo realizado por el Colegio de Arquitectos de Valladolid en 1981. Más allá del contenido del mismo, el cuál será analizado con mayor profundidad en los apartados siguientes, interesa destacar algunas aseveraciones que ponen de manifiesto que la existencia del fenómeno era ya ampliamente conocida. En este sentido, como señalan los autores

[...] determinados técnicos de la Administración conocían algunas parcelaciones directamente, otras a partir de noticias o anuncios en el periódico local, que diariamente y sin ningún recato ofrecían todo tipo de parcelaciones para todos los gustos. (*ibidem*, p. 11)

Por tanto, parece evidente que se trata de un fenómeno conocido ampliamente, no solo por la sociedad civil, sino también por las administraciones y, al menos para el caso de Valladolid, aunque no exclusivamente, también por parte del Colegio de Arquitectos<sup>81</sup>.

El caso de Zaragoza, ampliamente estudiado por Sancho Martí (1989a; 1989b; 1989c), es muy similar al comentado anteriormente. Así, el autor deja constancia de que se trata de un fenómeno ya ampliamente conocido, citando los casos de Cataluña, Madrid, Valencia, o el anteriormente señalado para la provincia de Valladolid (Sancho Martí, 1989c, p. 96). Pero, además, señala la campaña emprendida en

<sup>79</sup> Estos trabajos serán analizados en el capítulo 6, cuando se aborde la presentación general del fenómeno de las parcelaciones ilegales en Córdoba.

<sup>81</sup> En el apartado anterior se dejó constancia de la publicación de la Guía del parcelista... por parte del Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña. De igual modo, en los capítulos 5 y 6 se tendrá oportunidad de analizar el papel de este colectivo en Córdoba.



Zaragoza para advertir sobre el peligro de adquirir y edificar en este tipo de parcelas. Por tanto, resulta cuando menos llamativo que el autor, en una publicación coetánea, hable de las *parcelaciones clandestinas* de Zaragoza (Sancho Martí, 1989a, p. 279).

Pero, tal vez, la clave de la utilización del término haya que buscarla, no en relación al hecho del desconocimiento del fenómeno en sí, sino más bien, en la actitud de los promotores de las parcelaciones ilegales, los que, sin duda, eran conscientes de que estaban acometiendo una actividad contraria al planeamiento urbanístico y al ordenamiento jurídico. Esa es, al menos, la idea que sugiere García-Lliverós Sánchez-Robles (1983) cuando señala que "[...] la clandestinidad, y el escamoteo de las obligaciones sociales van parejas; inclusive puede afirmarse, que esto último es móvil fundamental de lo primero" (p. 50). Es decir, que la idea de la clandestinidad iría asociada a la actitud de los usuarios de este tipo de urbanizaciones de eludir sus obligaciones, fundamentalmente de cara a la solicitud de permisos y el pago de las tasas e impuestos correspondientes.

En la misma idea insisten Betrán Abadía y Franco Hernández (1994), cuando señalan que "[...] el *urbanismo clandestino de la segunda residencia* empezó a manifestarse con fuerza cuando, tras la primera crisis económica de los años setenta y la reforma de la Ley del suelo de 1975 [...]" (p. 18) el mercado de este tipo de urbanizaciones estaba empezando a mostrar signos de fuerte retracción; esto debido, en primer lugar, a los efectos de la crisis sobre la capacidad adquisitiva de la población y, en segundo término, porque el nuevo marco normativo exigía mayores costes de urbanización. Ello derivó, continúan los autores, en que

[...] la mayoría de estas promociones -todas aquellas que no se dirigían a unas clases acomodadas que aún pudieran afrontar una alta repercusión de la obra urbanizado-

ra- salieron del ámbito legal y pasaron a la clandestinidad, ofreciendo un producto que se hizo asequible a la mayoría, precisamente, por la elusión de las obligaciones impuestas por la Ley del suelo. (*Ibidem*, p. 20)

Es decir, se podría pensar en que se estaba asistiendo a una situación más parecida a lo que ocurrió en los años veinte en Estados Unidos cuando, tras la proclamación de la Ley Seca, muchos negocios, para eludir su cumplimiento, siguieron existiendo, también a ojos de todo el mundo, pero ya en una situación de *clandestinidad*. En este sentido, organismos de carácter público, que desde finales de los años noventa venían trabajando sobre los impactos de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales en Andalucía, llamaban la atención sobre la utilización del calificativo clandestino para referirse al fenómeno de las parcelaciones ilegales. Así, se pronunciaban en estos términos:

[...] que nadie hable honestamente de urbanizaciones clandestinas según la terminología al uso. ¿Realmente alguien cree que es posible que clandestinamente se urbanice un espacio rústico?, ¿nos encontramos ante una actividad de difícil o imposible identificación por la ausencia de signos externos? Se puede hablar de ilegalidad y de impunidad de los infractores, pero no de clandestinidad -salvo en la fase de división antijurídica del terreno- pues la entidad del problema, por decirlo en palabras tan coloquiales como expresivas de la realidad, salta a la vista. (Defensor del Pueblo Andaluz, 2009, p. 116)

En definitiva, sobre la base de lo apuntado anteriormente, parece constatado que del proceso que acompaña al desarrollo de cualquiera de este tipo de asentamientos urbanos, sólo el referido al acto

jurídico de división y loteado de las parcelas<sup>82</sup>, sería el que podría hacerse de espaldas o fuera de la vista de administraciones, organismos públicos y población en general. El resto de actos y hechos que acompañan a dicho proceso, parafraseando la cita anterior, *saltan a la vista*.

### 3.2.3 Concienciación, investigación y acción: Las parcelaciones y urbanizaciones ilegales

A partir de mitad de los años ochenta, el número de trabajos que se realizan en relación a diferentes aspectos del fenómeno de las parcelaciones ilegales se multiplican. En función, tanto del origen de los mismos como de sus objetivos, dichos trabajos pueden ser agrupados en dos grandes bloques: a) los promovidos por las administraciones o instituciones públicas, y b) los puramente académicos. Los primeros se analizarán por comunidades autónomas<sup>83</sup>, siguiendo un recorrido cronológico, del más antiguo al más moderno. Los segundos, agrupados cronológicamente y por temáticas comunes.

La imagen de la figura 3.07 muestra las comunidades autónomas de las que se ha podido contar con datos sobre la caracterización del fenómeno en su territorio. Como se irá viendo, no de todas ellas se

ha dispuesto del documento físicamente, lo que ha obligado a recurrir a fuentes indirectas que citan algunos de los resultados de dichos estudios. A pesar de estas limitaciones, parecía oportuno recurrir a dicha metodología con objeto de obtener una panorámica lo más general posible del fenómeno a escala estatal. En este sentido, como muestra el mapa de la figura 3.07, solo se ha podido contar con datos de cinco comunidades autónomas, lo que apenas representa el 30% del total, si bien es cierto que en términos de extensión superficial supone más del 53% del territorio del país. Por tanto, se puede decir que los cosos analizados son lo suficientemente representativos como para que sirvan para, si no establecer conclusiones absolutas, sí, al menos, para apuntar hacia las tendencias del fenómeno de parcelación y urbanización ilegal.

#### 3.2.3.1 Las administraciones regionales ante el fenómeno parcelario: algunos ejemplos

El primer trabajo que se ha podido documentar de estas características, ha sido el que se realizó para la **comunidad autónoma de Cataluña**. A pesar de que no ha sido posible su localización ni, por tanto, su consulta directa, sí se ha podido documentar la existencia de un trabajo realizado para el Área Metropolitana de Barcelona en 1972<sup>84</sup> (Caralps i Riera, 1983; Ezquiaga Domínguez, 1983; Herce, Caralps, y Tarrago, 1979; Herce Vallejo, 1975; Sancho Martí, 1989c). Algunas de estas publicaciones hacen referencia a que, en dicho ámbito y hasta esa fecha, existían "[...] un total de 470 urbanizaciones. De ellas tan solo 101 gozan[ban] de legalidad urbanística" (Herce Vallejo, 1975, p.

<sup>82</sup> Esta afirmación hace referencia exclusivamente, al hecho de que el acto de división o loteado de las parcelas, no tiene traslación física inmediata sobre el terreno que pueda advertir de lo que vendrá después. Por otro lado, la cita extraída del informe del Defensor del Pueblo, habla de división antijurídica del terreno, lo que apunta a que detrás de dicho acto de loteado también hay hechos ilegales. Estas cuestiones serán tratadas en el capítulo 7 cuando se analice el papel jugado en el proceso por los notarios y registradores de la propiedad.

<sup>83</sup> Lo referente a Andalucía será tratado en el Capítulo 4.

<sup>84</sup> Aunque el ámbito territorial del citado trabajo no abarque el total regional, los datos que se ofrecen pueden servir para conocer, si quiera sea parcialmente, el alcance del fenómeno en esos momentos.

46-47). En términos superficiales, el alcance de las que se desarrollaban ilegalmente era mucho mayor, dado que, de las más de 19.000 ha comprometidas por urbanizaciones de este tipo, solo 3.700 están amparadas por los preceptivos Planes Parciales de Ordenación; es decir, sólo el 18% del total (*ibidem*).

Lo anterior, supone que, en el decenio de los años setenta, en el Área Metropolitana de Barcelona existían 369 urbanizaciones ilegales, ocupando una superficie superior a las 15.000 ha. Por otro lado, Caralps i Riera (1983) señala que "[...] un estudio fiable, de mediada la década de los setenta, cifraba las urbanizaciones sin cobertura jurídica en Cataluña en más de cuatro mil" (p. 115). Añade el autor que, por tales, hay que entender aquellas urbanizaciones que no están amparadas por un Plan Parcial definitivamente aprobado (*ibidem*). Pero, además, continúa, a partir de un muestreo realizado "[...] el pasado mes de junio" (*ibidem*) se constató que el 70% de las urbanizaciones que en esos momentos estaban "[...] sujetas a expedientes de disciplina urbanística, se ubicaban en suelo rústico o no urbanizables y el resto en suelo de reserva urbana o urbanizable" (*ibidem*). Es decir, la inmensa mayoría de las urbanizaciones de segunda residencia que se estaban llevando a cabo en esos momentos en Cataluña (c. 1982) eran de carácter ilegal.

Con el objetivo de evitar la proliferación de este tipo de asentamientos, la comunidad autónoma aprobó la Ley 9/1981, relativa a la pro-

**Figura 3.07:** Localización de las comunidades autónomas con trabajos consultados de inventario de parcelaciones o urbanizaciones ilegales.



**Fuente:** Elaboración propia

tección de la legalidad urbanística<sup>85</sup>. En esencia, los objetivos de esta ley eran dos: frenar el avance de las urbanizaciones que se venían

<sup>85</sup> Ley 9/1981, de 18 de noviembre, sobre Protección de la Legalidad Urbanística, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 182, de 4 de diciembre de 1981, páginas 1.605 a 1.611.

desarrollando sin estar amparadas en el preceptivo planeamiento definitivamente aprobado y, en segundo lugar, reconocer "[...] la ineludible consideración de su existencia y la concurrencia de circunstancias objetivas que podrían justificar su integración en el proceso urbano legal" (Ley 9/1981, p. 1.606). Su ámbito de aplicación era, según el propio texto legal, el de "[...] estas urbanizaciones desarrolladas en la clandestinidad o, mejor dicho, en la ilegalidad" (*ibidem*). Por tanto, la administración autonómica, consciente de la existencia de un problema de escala regional, se dota de un instrumento que le permita trabajar en dos direcciones diferentes, pero complementarias. De un lado, el reconocimiento del fenómeno y, cuando "[...] la concurrencia de circunstancias objetivas" (*ibidem*) lo aconsejen, su reconducción a través de su incorporación al modelo urbano definido por el planeamiento. Y, de otra parte, la puesta en marcha de una política de disciplina urbanística decidida a frenar y sancionar aquellas otras urbanizaciones que sean absolutamente incompatibles con las características del territorio donde se ubican. Esta última vía persigue, además de lo señalado, servir de medida disuasoria para evitar la aparición de nuevas urbanizaciones ilegales. Tal vez una de los aspectos más llamativos de la norma sea su afán por controlar todas las vías posibles que hagan proliferar este tipo de actuaciones. Así, el artículo 22 regula el contenido de los folletos publicitarios dedicados a la promoción y venta de parcelas en este tipo de asentamientos, llegando a señalar que dichos folletos deberán ser fiscalizados por la administración local con carácter previo a su puesta en circulación.

Por su parte, en el año 2009, casi 30 años después de la entrada en vigor de la Ley de Protección de la Legalidad Urbanística, se promulgó la Ley 3/2009, relativa a la regularización y mejora de las urbanizaciones existentes<sup>86</sup>.

De ello, se desprende, que la ley de los años ochenta no debió conseguir todos los objetivos que se había marcado inicialmente. En este sentido, el ámbito de aplicación de la esta última ley se dirigía, fundamentalmente, a aquellas urbanizaciones de carácter mayoritariamente residencial, que se implantaron en el territorio en el período comprendido entre la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956 -estatal- y la de Protección de la Legalidad Urbanística de 1981 de Cataluña<sup>87</sup>. Es decir, las urbanizaciones ilegales de segunda residencia desarrolladas en los decenios de los sesenta y setenta, de cuya existencia y consecuencias de todo tipo, ya habían advertido los diversos trabajos de los autores que se vienen citando. Una cuestión, por otro lado, analizada más recientemente por Nel-lo i Colóm (2011), quien trata de apuntar a los motivos por los cuales estas cuestiones dejaron de interesar a partir de los años ochenta (p. 83).

Por su parte, para la **Comunidad de Madrid**, se ha podido disponer, en primer lugar, del documento realizado por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO, 1981). Si bien en el trabajo en ningún momento se habla de la situación urbanística de las urbanizaciones catalogadas, otros posteriores pondrán de manifiesto que muchas de éstas podrían haber surgido al margen del planeamiento urbanístico y del ordenamiento jurídico vigentes o, cuando menos, haber servido de acicate

<sup>86</sup> Ley 3/2009, de 10 de marzo, de Regularización y Mejora de Urbanizaciones con Déficits Urbanísticos, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5.342, de 19 de marzo.

<sup>87</sup> Un análisis más pormenorizado de este texto normativo se realizará en el Capítulo 3, en el contexto del análisis normativo comparado que se acometerá en relación al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Andalucía en esta materia.

para la aparición de las urbanizaciones ilegales posteriores (Comunidad de Madrid, 1984a, 1984b).

En febrero de 1984, la Asamblea de Madrid aprobó una Proposición no de Ley por medio de la cual, se solicitaba de la Consejería con competencias en materia de ordenación del territorio, "[...] la elaboración de un Catálogo de Urbanizaciones Ilegales, así como de un programa de actuación sobre dichas urbanizaciones" (Ley 9/1985). En octubre de ese mismo año, se publicaba el citado documento, dividido en dos volúmenes: El *Programa de Actuación sobre las Urbanizaciones Ilegales Catalogadas* (Comunidad de Madrid, 1984b), y el *Catálogo de Urbanizaciones Ilegales* (Comunidad de Madrid, 1984a). Los resultados del trabajo daban una idea del alcance del fenómeno: 107 urbanizaciones ilegales, que ocupaban un total de 7.571,3 ha, conteniendo casi 20.000 parcelas, sobre las que había construidas o en fase de construcción casi 5.000 viviendas (*ibidem*)<sup>88</sup>.

El Programa de Actuación estaba dividido en cinco capítulos, además de la introducción. El primero, de carácter más conceptual, se iniciaba con el planteamiento del problema, para lo cual proponía una definición de lo que debía entenderse por *urbanización ilegal* en el contexto del trabajo, así como una primera aproximación a la dimensión del fenómeno. A continuación, realizaba una justificación del por qué del tratamiento que se proponía de estas urbanizaciones en comparación con lo que realizó en etapas anteriores; ello, fundamentalmente, en el sentido de proceder a su legalización sin más, cargando sobre el erario público la subsanación de las carencias de servicios e infraestruc-

turas consustanciales a este tipo de actuaciones. Son especialmente relevantes las aportaciones que se hacen en cuanto a la búsqueda de una explicación del por qué de la rápida proliferación del fenómeno, así como de su propuesta tipológica, cuestiones en las que no se va entrar para evitar reiteraciones con lo ya señalado en otros apartados, y con lo que se tratará en el siguiente.

El capítulo 2 fijaba los objetivos del Programa de Actuación, estableciendo como tales "[...] el respeto a la legalidad urbanística [...] y la recuperación y salvaguarda de los terrenos de alto valor agrario, ecológico y paisajístico" (Comunidad de Madrid, 1984b, p. 101); pero también, las consecuencias que dichos procesos tenían para el territorio donde se insertan. Concluía el documento con el establecimiento de las medidas que deberían adoptarse según el tipo de urbanizaciones y, por último, formulando las propuestas que debía acometer la Asamblea de Madrid para afrontar la problemática. En este sentido, el documento concluía proponiendo a la Asamblea a que instara a la Consejería con competencias en la materia, para que elaborase un proyecto de Ley de tratamiento de estos asentamientos. En diciembre de 1985, apenas un año y medio después de presentada la proposición no de ley, se publicaba la Ley 9/1985, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid. Parece lógico pensar que existía una clara voluntad política de enfrentarse al problema, frenarlo y reconducirlo, esto último en un doble sentido: legalizando aquellas urbanizaciones que era posible legalizar y, en segundo lugar, demoliendo las que no lo eran, y restituyendo el suelo a su estado original. Más allá de otras consideraciones, interesa destacar en este punto la decisión de la Asamblea de tratar el fenómeno a escala regional y, en consecuencia, adoptar la decisión de asumir las competencias en materia de disciplina urbanística, aunque solo en los suelos ocupados por urbanizaciones ilegales, sustra-

<sup>88</sup> Tras la aparición de alguno de estos documentos, la revista Alfoz fue publicando una serie de trabajos que, o bien recogían una síntesis de los resultados del mismo (Sin autor, 1984), o bien señalaban algunos de los resultados obtenidos con los programas de actuación iniciados en aplicación de estos (Arranz, 1986).

yendo, por tanto, dicha competencia de la esfera municipal. Qué duda cabe que tal decisión puede coadyuvar a una aplicación más efectiva de las medidas de disciplina urbanística, dada la gran carga social que tiene el fenómeno, y su capacidad para influenciar en las decisiones de los regidores de las corporaciones locales. Por su parte, el segundo volumen del trabajo que se viene analizando, se corresponde con el *Catálogo de Urbanizaciones Ilegales* (Comunidad de Madrid, 1984a). Con una estructura algo más sencilla, abordaba la cuestión en dos capítulos: el primero más conceptual, y el segundo con el contenido de las fichas descriptivas de cada una de las urbanizaciones catalogadas. Respecto del primer capítulo, cabe destacar el esfuerzo de los redactores por justificar los criterios para la elección de los asentamientos considerados, así como algunas aclaraciones en el uso de calificativos como el de "ilegal"<sup>89</sup>. Finalmente, se ofrecía un análisis global de los datos obtenidos tras la elaboración del trabajo.

El siguiente caso con datos de este tipo es el de la **comunidad autónoma Aragón**, si bien en condiciones similares a las descritas para el de Cataluña. Es decir, no se ha podido disponer de los documentos elaborados por la administración regional para evaluar el alcance del fenómeno, pero sí de algunos datos y conclusiones publicados en trabajos posteriores. En este sentido, Betrán Abadía y Franco Hernández (1994) señalan que en 1988 la Diputación General de Aragón elaboró un "[...] Catálogo de parcelaciones clandestinas [...] que excluía las pertenecientes a los términos municipales de las capitales de provincia y limitaba el resto de las reseñas a los casos más evidentes" (*ibidem*, p. 14). A pesar de estas limitaciones, y apoyándose en el los trabajos, tanto de la administración regional (Diputación General

de Aragón, 1988) como en los de Sancho Martí (1989b, 1989c), los autores pudieron elaborar un censo de parcelaciones ilegales de los municipios donde el fenómeno había sido más virulento hasta esos momentos (Betrán Abadía y Franco Hernández, 1994, p. 14). Los datos del estudio arrojaban los siguientes resultados: 213 parcelaciones ilegales, en las que existen un total de 8.451 parcelas, que ocupan una superficie de 1.854,73 ha (*ibidem*, p. 15). Además de la cuestión tipológica<sup>90</sup>, el trabajo aborda otros aspectos de gran interés para la caracterización del fenómeno. Por ejemplo, pone de manifiesto cómo, para el caso aragonés, existía una clara relación entre las parcelaciones ilegales y las clases sociales medias y bajas, siendo a estas, a las que, de manera mayoritaria, iba dirigida la oferta de este tipo de parcelas. Sin embargo, los autores también llaman la atención sobre el hecho de que, por otro lado, un amplio sector de las clases medias, sobre todo, una parte de los profesionales, son igualmente usuarios de este tipo de producto inmobiliario (*ibidem*, p. 25). Con relación a esto último, los autores añaden que, es posible que "[...] la adquisición de una parcela ilegal no es, como se ha dicho, un signo de ingenuidad, sino todo lo contrario" (*ibidem*).

Por otro lado, los autores analizan la evolución temporal respecto de la aparición de parcelaciones ilegales, encontrando que en 1975 se produce un claro punto de inflexión, siendo, a partir de ese momento, cuando se dispara el número de parcelaciones ilegales, en contraste con el desarrollo de nuevas urbanizaciones de segunda residencia tradicionales. La explicación de este hecho, se encontraría según los autores, no solo en los efectos de la crisis económica que se dejó sentir en España en esos años, sino, sobre todo, como conse-

<sup>89</sup> Las cuestiones relativas a la utilización del calificativo ilegal para referirse a estos procesos será tratada más adelante.

<sup>90</sup> Este aspecto será objeto de análisis en el apartado siguiente, por lo que, para evitar reiteraciones, no será tratado en este punto.



cuencia de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 (*ibidem*, p. 26-27)<sup>91</sup>. En este sentido, los autores apuntan a que el carácter más garantista del nuevo marco normativo, junto con las mayores exigencias con relación a la dotación de infraestructuras, zonas verdes, equipamientos y dotaciones, hacían que las promociones "legales" fueran mucho más costosas, y no solo en términos económicos, sino también en cuanto al tiempo que debía transcurrir en la tramitación administrativa, y el consiguiente retraso en el retorno de plusvalías para los agentes urbanizadores (*ibidem*, p. 28, nota al pie núm. 13). La segunda parte del trabajo aborda un extenso elenco de propuestas de actuación frente al fenómeno de las parcelaciones y edificaciones ilegales. Junto a dichas propuestas, fundamentalmente de tipo urbanístico, los autores proporcionan una serie de alternativas que se podrían llevar a cabo para satisfacer la demanda, si no de viviendas unifamiliares destinadas al ocio y el tiempo libre, sí al menos para la realización de actividades en el ámbito rural, fundamentalmente, las relacionadas con la promoción de huertos familiares.

Como se mencionaba más arriba, los trabajos realizados por la Diputación General de Aragón para el conocimiento del fenómeno de las parcelaciones ilegales (Diputación General de Aragón, 1988, citado por Betrán Abadía y Franco Hernández, 1994, p. 14), tenían como objetivo último, dimensionar adecuadamente dicho fenómeno como paso previo a la elaboración de un Proyecto de Ley para su tratamiento jurídico (Tejedor Bielsa, 1996, p. 321-322). Bajo el nombre de *Ley Especial de Parcelaciones Ilegales de Aragón*, dicho proyecto de ley recogía las fórmulas elegidas para encauzar la problemática, similares, por otro lado, a las implementadas por otras comunidades au-

tónomas, fundamentalmente la de Madrid. Dichos procedimientos eran tres: 1) la consideración de las parcelaciones ilegales como núcleos de población en suelo no urbanizable; 2) el cambio en la clasificación del suelo para su integración en el modelo urbano del municipio a través de los procedimientos ordinarios establecidos en la legislación estatal; y 3) la erradicación de la parcelación y la reposición del suelo a su estado previo al desarrollo de la parcelación ilegal (*ibidem*, p. 322). Sin embargo, dicho Proyecto de Ley nunca llegó a materializarse. En su lugar, se aprobó el Decreto 77/1995 sobre Planes Especiales de Regularización Urbanística<sup>92</sup>. A pesar de tener un alcance jurídico menor, dado su rango normativo, el decreto pretendía abordar algunas de las cuestiones que recogía el borrador del Proyecto de Ley citado. Por este motivo, Tejedor Bielsa señaló que se extralimitaba en su capacidad regulatoria (*ibidem*, p. 320 y ss.), además de contravenir ciertos preceptos de la legislación básica estatal (*ibidem*, p. 323). En definitiva, y a pesar de los inconvenientes citados, y los serios problemas de aplicabilidad del decreto, la administración regional trató de abordar el problema desde un momento relativamente temprano. Primero, elaborando un documento de trabajo para dimensionar el problema desde sus diferentes vertientes y, una vez concluido este, tratando de implementar un texto normativo que permitiera abordar la reconducción del fenómeno a través de diferentes fórmulas.

Para concluir este repaso a algunas de las iniciativas públicas de carácter regional, llevadas a cabo para diagnosticar y abordar el fenómeno de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales, se cuenta con el caso

<sup>91</sup> Ley 19/1975, de 2 de mayo de 1975, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE Núm. 107, del 5 de mayo de 1975.

<sup>92</sup> Decreto 77/1995, de 18 de abril de 1995, por el que se regula la elaboración y ejecución de los Planes Especiales de Regularización Urbanística. Publicado en Boletín Oficial de Aragón Núm. 53, del 5 de mayo de 1995.

de la **comunidad autónoma de Castilla y León**<sup>93</sup>. Se trata de un trabajo sensiblemente diferente a los comentados anteriormente, dado que, como su propio nombre señala, se trata del *Plan Regional sobre Parcelaciones Urbanísticas*. Dicho Plan, del cual se desconoce su rango normativo, ni si se ha llegado a implementar, y si lo ha hecho, en qué medida lo ha sido, está compuesto por dos volúmenes. El primero, contiene, además del Inventario sobre parcelaciones ilegales existentes en la Comunidad Autónoma, la Metodología y el Diagnóstico final (Junta de Castilla y León, 2003b). En el segundo se recoge el Documento de Propuesta, que contiene, además de una Memoria Informativa y otra Justificativa, junto con las Fichas de cada una de las parcelaciones, la Normativa Reguladora que debe ser aplicada sobre las parcelaciones ilegales (Junta de Castilla y León, 2003a). Serían muchos los aspectos a destacar de este documento, aunque es probable que el que más llame la atención sea la fecha de su realización<sup>94</sup>, dado que, como se viene señalando, los trabajos que se han podido analizar datan todos de los años ochenta o de los primeros noventa<sup>95</sup>. Con todo, el propio documento señala que los trabajos se iniciaron en el año 2000, y que contaban con el antecedente del estudio "[...] Una colonización irregular. Informe sobre las parcelaciones ilegales en Castilla y León [...]" (Junta de Castilla y León, 2003b), aunque el texto no señala la fecha del citado estudio, ni este se ha podido localizar.

<sup>93</sup> El investigador quiere agradecer al profesor Dr. Luis Santos Ganges su colaboración con el envío de una copia del citado documento

<sup>94</sup> El membrete de alguno de los documentos contenidos en el Plan consta 2004 como fecha de la publicación.

<sup>95</sup> Solo se ha podido documentar uno de fecha posterior. Se trata del realizado en Andalucía en 2003, aunque, en este caso, la región ya contaba con uno fechado en 1988.

Dado que se trata de un plan con vocación de carácter normativo, es precisamente por ello que el documento presenta la peculiaridad de contener un apartado dedicado a la *Normativa Reguladora* (Junta de Castilla y León, 2003a, p. 97 y ss.). Con todo, el resultado del inventario pone de manifiesto que el fenómeno de las parcelaciones ilegales no alcanza los niveles de otras regiones, dado que, según éste, apenas si se han localizado 150 asentamientos que ocupan una superficie total de algo más de 5.000 ha (Junta de Castilla y León, 2003b, p. 198). Los propios autores señalan que el fenómeno de las parcelaciones ilegales existentes en la región "[...] no representa un problema acuciante, particularmente porque éste constituye un fenómeno propio de ámbitos dotados de un carácter y dinamismo urbanos; rasgos que, en [esta] región se circunscriben a poco más que las principales capitales provinciales" (*ibidem*, p. 193). En este mismo sentido, continúan los autores,

[...] se trata de un problema muy localizado y concentrado sobre determinadas áreas (proximidades de cauces y embalses, áreas de cualidad paisajística en el entorno de núcleos urbanos...) donde los conflictos se multiplican sobre espacios cuya capacidad de acogida es reducida, precisamente por su fragilidad desde el punto de vista paisajístico. (*ibidem*)

Por tanto, la existencia de este tipo de asentamientos se explicaría, no tanto por el *dinamismo urbano* que, según los autores, no es el caso, como por las motivaciones apuntadas en otros territorios: la demanda insatisfecha de un tipo de producto inmobiliario de difícil encaje en el urbanismo reglado.



### 3.2.3.2 Las publicaciones científicas

Como se viene señalando, son relativamente escasos los trabajos que han abordado de manera directa el fenómeno de las parcelaciones ilegales. Entre ellos destacan: 1) los puramente académico-científicos que lo estudian de una forma parcial o profundizando en algún aspecto específico del fenómeno; y 2) los que analizan el proceso a escala local o provincial y, por tanto, son estudios de caso para esos ámbitos geográficos concretos.

De entre los trabajos que se han considerado bajo el paraguas **académico-científico**, cabría destacar el publicado por la Diputación de Valencia, que recogía el resultado de una serie de jornadas sobre urbanismo y vivienda ilegal desarrolladas en diversos municipios valencianos a lo largo del mes de mayo de 1982 (VV.AA., 1983). Se trata de un documento que habría que situar a medio camino entre los estudios que se han analizado en los párrafos precedentes, y los que lo harán al final de este apartado; contiene las aportaciones discutidas a lo largo de unas jornadas técnicas que, según los propios promotores de la iniciativa, eran la consecuencia de la inquietud de un grupo de técnicos que, tras el análisis de las principales necesidades de los pequeños municipios en la nueva etapa democrática, manifestaban

[...] las dificultades que tenían para enfrentarse con el problema de la construcción en suelo rústico, herencia de una política urbanística caracterizada por la especulación y con los resultados de una doble destrucción: la de la ciudad y la del campo. (*ibidem*, p. 13)

En consecuencia con lo anterior, se estaba asistiendo al mismo tipo de problemas señalados para los casos de la Comunidad de Madrid, Cataluña o Aragón. En este sentido, según los autores, en la mayor parte de los casos se trataba de

[...] viviendas aisladas o urbanizaciones que carecen de licencia municipal y de documento urbanístico que las ordene en el espacio: "casitas", "chalets", "urbanizaciones piratas", "viviendas clandestinas o ilegales", "marginales", etc. (*ibidem*)

La publicación está estructurada en tres partes: la primera, de tipo más conceptual y metodológico, recoge una serie de trabajos que van, desde los que analizan las relaciones existentes entre la segunda residencia y las viviendas ilegales (Bertolín Corbatón, 1983; Ramírez, 1983; Sorribes i Monrabal, 1983); a los más teóricos que tratan la incidencia de la segunda residencia en el territorio (García Gómez, 1983); y, por último, los que estudian algunas consecuencias del fenómeno para los ayuntamientos (García-Lliverós Sánchez-Robles, 1983). Con un contenido puramente jurídico, el trabajo de Blanquer Prats (1983) señala algunas de las certezas e hipótesis con las que se estaba trabajando. En este sentido, apuntaba que

[...] ante la realidad fáctica, la adopción de medidas drásticas, resultaría improcedente, ya que no podríamos hacer desaparecer los núcleos ya consolidados, y la incidencia exclusiva sobre las viviendas aisladas provocaría un tratamiento que no por ser legal dejaría de ser injusto. Respecto a estos núcleos consolidados es necesario su reconocimiento y legalización a través de los Planes Generales de Ordenación Urbana que permitan su viabilidad futura, siempre y cuando de ella no se desprendan consecuencias irreparables que hipotequen determinados valores ecológicos o paisajísticos o incidan en la ordenación integral del territorio, en cuyo caso deberán dejarse fuera de ordenación, autorizándose solamente en ellos pequeñas obras de conservación e impidiendo cualesquiera otras de ampliación y reforma. (p. 88-89)

Con estas palabras, el autor estaba abordando algunas de las cuestiones nucleares asociadas al fenómeno. De esta forma, y partiendo de una realidad existente que, bajo su punto de vista, no se podía obviar, las soluciones debían encaminarse a la implementación de medidas que partieran de dicha realidad y, por tanto, del reconocimiento de los asentamientos consolidados.

Pero, como se indicaba, la publicación también analizaba otras cuestiones. Así, esta primera parte del libro terminaba con los debates llevados a cabo en una mesa redonda que, bajo el título de *La vivienda ilegal-clandestina de segunda residencia en medio rural* (Blanquer et al., 1983), se abordan algunas de las principales consecuencias territoriales que estaba teniendo el desarrollo masivo de la segunda residencia, en su mayoría de carácter ilegal. Por otro lado, la segunda parte del trabajo recogía las experiencias que habían tenido otros territorios con relación al fenómeno de las urbanizaciones y parcelaciones ilegales. Como se ha venido comentando, en esos años, destacan los de Cataluña (Caralps i Riera, 1983) y Madrid (García-Bellido, 1983; Giner, 1983), en ambos casos poniendo de manifiesto la dimensión de la problemática en los respectivos contextos territoriales; pero también los de las Islas Canarias (Colegio de Arquitectos de Canarias, 1983; Domínguez Andón, Domínguez Andón, Valladares Hernández, y Ramón Amador, 1983). Por último, la parte tercera de la publicación estaba dedicada a poner sobre la mesa los trabajos relacionados con la problemática en la propia provincia de Valencia. Con todo, para algunos autores no se trataba de un trabajo que permitiera hacer una evaluación exhaustiva de la problemática de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales en dicho territorio (Giménez Baldrés, 1996); aunque, como indicaban los promotores de las jornadas técnicas que dieron lugar a publicación que se viene comentando, tampoco era esa la intención. A pesar de lo cual, la iniciativa no será estéril y, aun-

que deberán pasar más de diez años, en 1992 la administración regional promulgará la Ley 4/1992, del Suelo No Urbanizable<sup>97</sup>.

El trabajo de Ezquiaga Domínguez (1983) es, tal vez, una de las publicaciones de referencia que mejor pueden ayudar a comprender las diferentes dimensiones del fenómeno de las parcelaciones ilegales. Por ello, y pesar de haber sido citado a lo largo de los apartados precedentes, interesa volver sobre él para analizar algunas de las cuestiones que han quedado atrás. Es probable, que el conocimiento que el autor tiene sobre la materia se sustente en la experiencia tras su participación en el trabajo de caracterización de dicho fenómeno en la provincia de Valladolid (García de Jalón Lastra et al., 1986, p. 5)<sup>98</sup>, de ahí que el texto aborde cuestiones de calado. Y no solo respecto de la caracterización general del fenómeno de las parcelaciones ilegales, con base, como se ha señalado, en otros trabajos previos, sino también, aquellas cuestiones relacionadas con el análisis de la legalidad urbanística de este tipo de asentamientos. Unas cuestiones que el autor asocia, básicamente, al concepto de núcleo de población establecido por la normativa urbanística, y su necesidad de concreción en el planeamiento urbanístico municipal. Pero, además, el trabajo concluye aportando una serie de propuestas para enfrentarse al problema, que pasan, en resumen, por tres vías: 1º) conocer bien el alcance de la problemática; 2º) establecer un rígido control sobre los nuevos actos de parcelación y edificación a través de la disciplina urbanística; y, 3º) por la implementación de medidas desde el planeamiento urbanístico que permitan, no solo la actuación sobre las

<sup>97</sup> Ley 4/1992 de 5 de junio de 1992. Ley sobre suelo No Urbanizable, Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 1.806, del 17 de junio de 1992.

<sup>98</sup> Cabe recordar que, aunque el trabajo sobre las parcelaciones de Valladolid se publicó en 1986, este se realizó a lo largo de 1981, por lo cual, no ha de resultar extraño que la publicación de Ezquiaga Domínguez tenga fecha de 1983.

parcelaciones ilegales, sino también sobre la ciudad consolidada. Es decir, además de las propuestas en las que, más o menos, coincide los diversos trabajos que se vienen comentando, Ezquiaga Domínguez añade la necesidad de actuar sobre la ciudad existente, fundamentalmente por dos vías: la primera, encaminada a implementar acciones que incidan en la mejora la calidad de vida de las personas y, en segundo lugar, estableciendo nuevas tipologías de vivienda que den salida a la demanda de formas de habitar diferentes (Ezquiaga Domínguez, 1983).

Al igual que esta última, la publicación de Pie i Ninot y Navarro (1988) recoge una síntesis de su “[...] estudio sobre las parcelaciones, asentamientos y núcleos de población en suelo urbanizable y no urbanizable de Palma de Mallorca [...]” (p. 55, nota al pie). Como el anterior, ya ha sido ampliamente analizado en diferentes puntos de la investigación, por lo que, para evitar reiteraciones, no se volverá sobre aquellos aspectos ya tratados. Baste señalar que, junto a la propuesta tipológica, y el análisis del alcance del fenómeno, se realiza un interesante estudio del perfil socio demográfico de los parcelistas. En este sentido, se abordan las estructuras por edad, posición económica o nivel de formación y, también, su lugar de nacimiento. Esto último pone sobre la mesa un dato revelador: la mayor parte de los parcelistas eran procedentes de Andalucía y Castilla la Mancha; regiones de una fuerte tradición rural.

Hay un grupo de publicaciones que ponen de manifiesto el interés que el fenómeno de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales tiene en la actualidad. La temática la abordan, fundamentalmente, desde una perspectiva urbanística, en relación a su encaje en el planeamiento urbanístico y ordenamiento jurídico, relacionada con diferentes propuestas de legalización o reconducción de ámbitos concretos.

Tienen en común, además, que se corresponden con trabajos de fin de estudios, bien de máster o de cursos de especialización. En este grupo estarían los trabajos de Cortés Santidrián (2011), que sitúa su estudio de caso en dos parcelaciones de un municipio de la provincia de Zaragoza; en segundo lugar, el de Guillén Navarro (2010) que se fija como objetivos, ciertamente ambiciosos para un trabajo de este tipo, el análisis completo de la problemática de las urbanizaciones ilegales en la Comunidad Autónoma de Aragón, aunque, finalmente, solo apunte hacia algunas cuestiones de carácter general; y, por último, el de Rodríguez Enríquez (2003) que circunscribe su área de estudio al municipio andaluz de Jerez de la Frontera<sup>99</sup>.

Mucho más recientes son los trabajos que viene desarrollando Jiménez Barrado (2017), fundamentalmente, para el ámbito de la comunidad autónoma de Extremadura. Los postulados teóricos son bastante diferentes a los de esta investigación, dado que, por lo general, trabaja con la aplicación de los sistemas de información geográfica enfocados a la detección de viviendas ilegales en suelo no urbanizable, el trabajo estaría evidenciado, por un lado, que estas cuestiones vuelven a estar de actualidad en la disciplina geográfica; y, por otro, constataría que la problemática, lejos de haberse solucionado, sigue de plena actualidad en un buen número de municipios del país. Como el propio autor señala, algunos de sus trabajos forman parte de su tesis doctoral, recientemente defendida, que aborda la problemática de las urbanizaciones ilegales en la Comunidad Autónoma extremeña (Jiménez Barrado, 2018)<sup>100</sup>. Esta última cuestión se

<sup>99</sup> A pesar de los esfuerzos por localizarlo, dado el interés por el ámbito de estudio en el que se centra, el trabajo no se ha podido consultar.

<sup>100</sup> El autor quiere agradecer expresamente la generosidad del Dr. Jiménez Barrado por haber facilitado una copia de su tesis doctoral antes de su publicación.

pone de manifiesto en otro trabajo del autor que, junto con otros investigadores, analiza la temática más general de las viviendas en suelo rústico a través de un análisis comparativo entre las comunidades autónomas de Cantabria y de Extremadura (Jiménez Barrado, Delgado Viñas, y Campesino Fernández, 2017). La publicación trabaja con la hipótesis de que ha sido la desregulación del suelo no urbanizable la que, de alguna forma, estaría detrás de la pervivencia del fenómeno, asunto en el que, en cierto sentido, ambas regiones estudiadas irían a la par.

La de Jiménez Barrado no es la única tesis realizada sobre estas cuestiones. Mucho más temprana, la de Requena Sánchez (1987)<sup>101</sup> aborda la problemática de la residencia secundaria en la provincia de Sevilla bajo unos postulados teóricos y metodológicos mucho más cercanos a los de esta investigación, aunque los objetivos no sean tan concurrentes. La autora enfoca su estudio bajo el prisma del análisis de la organización funcional y espacial de las urbanizaciones de segunda residencia localizadas en su ámbito de estudio, sin discriminar, en principio, la situación urbanística en el que éstas se encuentran. El soporte conceptual de la tesis es, además del fenómeno de la residencia secundaria, el de los modernos procesos de dispersión urbana que, a pesar de no ser tratados bajo esa denominación, subyacen en el marco teórico. Estas cuestiones se evidencian, por ejemplo, en el estudio comparativo que hace de los términos periurbano frente a suburbano, rural frente a rururbano, o el análisis epistemológico del término *urbanización*. Desde el punto de vista metodológico, la autora pone de manifiesto la necesidad de realizar un trabajo de campo

<sup>101</sup> El autor agradece la disponibilidad y generosidad de la profesora Dra. Requena Sánchez, no solo por facilitarle un ejemplar de su tesis para su consulta, sino también, y sobre todo, por prestarse a contestar a cuantas cuestiones surgieron al respecto.

con objeto, no solo de obtener datos cuantitativos que, por razones obvias, no están contenidos en los documentos oficiales<sup>102</sup>, sino que, por otro lado, permite obtener datos de tipo cualitativo. El hecho de que en la investigación no se tenga en cuenta el origen legal o ilegal de las urbanizaciones, deja entrever que a la autora no le interesa tanto el origen planificado o no de las mismas, entre otras cuestiones porque, como ella misma señala, las que han surgido amparadas en el preceptivo Plan Parcial de Ordenación y han cumplido con todos los requisitos legales en cuanto a tramitación administrativa se refiere y, por tanto, cuenta con la autorización necesaria, no siempre cumplen con las prescripciones del plan parcial. El resultado de ello, continua la autora, es que sea muy común que muchas de esas urbanizaciones *legales*, no hayan culminado las obras de urbanización, construcción de las dotaciones, equipamientos, etc. lo que da como resultado que dichas urbanizaciones "[...] sean idénticas, morfológica y tipológicamente, a las ilegales" (*ibidem*, p. 310). Ese tipo de situaciones y actitudes, promovidas por los agentes urbanizadores, pero permitidas por las administraciones, dan como resultado la creación de

[...] una especie de *disfraz jurídico* de la realidad existente, así las infraestructuras, equipamientos y servicios, con los que deberían contar urbanizaciones y parcelaciones legales, son tan escasos como los de las situaciones ilegales. (*ibidem*)

Con todo, la mayor parte de los análisis que se realizan en el trabajo lo son sin tener en cuenta la distinción legal/ilegal de la urbanización lo que, con relación a la confirmación de determinadas hipótesis,

<sup>102</sup> Las principales fuentes de información utilizadas en la investigación son los Censos de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística, así como los registros de la Comisión Provincial de Urbanismo.

puede suponer un elemento limitante. Ello permitiría comprobar, por ejemplo, si ambos tipos de promociones van dirigidas al mismo sector de la demanda, a esa "[...] parte reducida de la población [que] puede permitirse tener dos casas; porque los niveles de ingresos no se lo permiten al resto" (*ibidem*, p. 138).

Otros trabajos han abordado desde otras disciplinas algunos de los aspectos nucleares relacionados con el fenómeno de las urbanizaciones y parcelaciones ilegales. El caso de la Antropología es, probablemente, el más evidente dado que, a través de sus técnicas y métodos de investigación, permite un acercamiento sobre algunos aspectos del proceso que difícilmente sería posible acometer y desentrañar desde otras orientaciones disciplinarias. Es oportuno citar el trabajo de Valcuende del Río y del Río Sánchez (2001), por dos cuestiones. La primera, por la elección del ámbito de estudio, un pequeño municipio perteneciente al área metropolitana de Sevilla, lo que permite conectarlo con la tesis de Requena Sánchez (1987). Y, en segundo lugar, por la proximidad geográfica, morfológica y temporal con muchas de las parcelaciones ilegales que son objeto de la presente investigación. Dado el enfoque disciplinar del trabajo, el contenido del mismo se centra fundamentalmente en el análisis del modo de vida en el interior de una parcelación ilegal, en este caso en el municipio de Almenhilla, localizada en el límite meridional de la comarca sevillana del Aljarafe. Son realmente esclarecedoras algunas de las cuestiones que salen a relucir a lo largo del trabajo, que ponen de manifiesto, por ejemplo, determinadas dificultades a las que han de hacer frente las personas que, por distintas circunstancias, han decidido fijar allí su residencia. Y cómo esta tendencia, la paulatina transformación de la segunda residencia y espacio de ocio de vacaciones y fin de semana, hacia la vivienda habitual, comienza a generar una serie de conflictos entre ambos grupos de propietarios -residentes habituales y residen-

tes ocasionales-, y las consecuencias que ello lleva aparejado (Valcuende del Río y del Río Sánchez, 2001).

La **vertiente jurídica** del proceso parcelario también ha sido ampliamente tratada por la comunidad científica. De hecho, el probable que, tal vez sea el ámbito legal en el que más se haya escrito sobre el fenómeno de las parcelaciones, urbanizaciones y construcciones ilegales en suelo no urbanizable. Ello, como ya se señaló, sobre todo a partir de la entrada en vigor del nuevo código penal en 1995. Más allá de algunos trabajos publicados en revistas especializadas, como es el caso de Martínez García (2008), interesa destacar dos de tipo colectivo que abordaron esta temática de manera monográfica y con una perspectiva más transdisciplinar.

El primero, es el resultado de un curso de especialización dirigido por Porto Rey (1985) encaminado a la formación de los arquitectos que realizaban su labor profesional en Madrid y en los municipios de su entorno inmediato. Se pretendía, con ello, dar a conocer algunas de las nuevas normas que la Asamblea de Madrid estaba poniendo en marcha, así como determinados planes de ordenación de ese ámbito espacial. De entre los trabajos contenidos en la citada publicación, destacan por su relación con el fenómeno parcelario, los de Lozano Giménez (1985), relativo al alcance del Plan Especial de Protección puesto en marcha por la Comunidad de Madrid; el de Arias Goytre (1985), que ofrece una evaluación y análisis del alcance de la problemática de las urbanizaciones ilegales en los pequeños municipios de la Comunidad; el ya comentado de Corella Monedero (1985), que establece una relación entre el fenómeno de las urbanizaciones ilegales en el ámbito de la región con el de los huertos familiares; y, por último, el trabajo de Rodrigo García (1985), de carácter más técnico, que ofrece una visión dirigida a los arquitectos que venían desarro-

llando su labor profesional en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Pero, como se señalaba al principio, la promulgación del nuevo código penal, y de la nueva regulación de los delitos contra la ordenación del territorio, ha ido dando origen a un importante número de trabajos que tienen como finalidad analizar diferentes aspectos de la incidencia del mismo. Muestra de ello, es la publicación que recoge las aportaciones a las I y II Jornadas sobre disciplina urbanística en el contexto de las parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable (Betrán Abadía (Coord.), 1997). De esta publicación caben destacar aquellos trabajos que, aún en el contexto del ámbito jurídico, analizan aspectos afines a la disciplina geográfica; o bien, en un grupo más amplio, los que han ayudado a comprender mejor el desarrollo del fenómeno parcelario en algunos de los ámbitos territoriales utilizados a modo de paralelos. En el primer grupo, destaca el trabajo de Gaviria Labarta (1997), ya ampliamente comentado en apartados precedentes. En el segundo, cabe citar un grupo de aportaciones que abordan diferentes aspectos de la disciplina urbanística en distintas comunidades autónomas, caso de las de Cataluña (Montoro Chiner, 1997), Madrid (Casanova Gómez, 1997; Magdaleno Vázquez, 1997), Aragón (Blasco Jáuregui, 1997; López Pardo, 1997; Navarro Lomba, 1997) o Valencia (Fernández Fernández, 1997). Por último, también destacan una serie de trabajos que tratan cuestiones de carácter más general (Insausti López, 1997; Martínez Pallarés, 1997; Rodríguez Ramos, 1997); y, por supuesto, los que analizan directamente el encaje de las parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable, bien en la normativa urbanística de su ámbito territorial o, por otro lado, con relación a la regulación que aparece en el nuevo código penal (Betrán Abadía, 1997; Herce Vallejo, 1997); además, del ya citado, de Casanova Gómez para la Comunidad de Madrid.

Si a escala estatal, la entrada en vigor del nuevo código penal supuso un renovado interés por la temática de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales o, de manera más genérica, por las construcciones en suelo no urbanizable<sup>103</sup>, en Andalucía ha sucedido algo similar. En este sentido, tras la publicación del decreto que se refiere a la regularización de asentamientos localizados en el suelo no urbanizable de la región<sup>104</sup>, así como a los sucesivos cambios en el marco normativo que se están produciendo en los últimos años, ha supuesto poner el foco investigador en estas cuestiones. Aunque el citado decreto, junto con el resto del corpus normativo relacionado con las parcelaciones ilegales en Andalucía serán analizados en el capítulo 4, no está de más señalar aquí algunos de los trabajos de referencia. El de Jordano Fraga (2015a), recoge las ponencias que fueron presentadas a las jornadas celebradas en Sevilla en noviembre de 2014 bajo el título de *El urbanismo de la crisis: la regularización de las edificaciones ilegales y el régimen de asimilación* (p. 15); estas, a su vez, formarían parte de los trabajos del grupo de investigación dirigido por dicho autor denominado *Urbanismo y Ordenación del Territorio en Tiempos de Crisis*. Aunque con una clara orientación jurídica, algunos de los trabajos contenidos en dicha publicación, como el del propio Jordano Fraga (2015b), son una referencia a tener en cuenta, si se busca comprender el fenómeno en todas sus dimensiones.

Por último, destacan también los trabajos de Gallego Alcalá (2015; 2017) y de Olmedo Pérez (2016), con temáticas similares a las ya co-

<sup>103</sup> En este grupo podrían situarse los trabajos de Gómez Rossi (2015; 2018); el primero es su tesis doctoral, mientras que el segundo es la publicación derivada de la misma.

<sup>104</sup> Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía -BOJA núm. 19 de 30 de enero de 2012.



mentadas. Sin embargo, estos trabajos tienen la curiosidad de retomar la utilización del término *clandestino* para referirse al fenómeno de las construcciones en suelo no urbanizable. Más allá de lo extraño en la elección del calificativo por parte de los autores, máxime cuando en su ámbito disciplinario -los tres trabajos analizan la problemática desde la óptica jurídica- el término más utilizado es el de *ilegal*, destaca, como se señalaba, que las tres publicaciones (y no son las únicas)<sup>105</sup>, aborden el fenómeno desde esa vertiente.

En el grupo de los **estudios de caso** cabría resaltar, por orden de antigüedad, los dos que, de manera específica y completa, abordan el fenómeno de las parcelaciones ilegales. El primero de este tipo, es el realizado para la provincia de Valladolid en 1981, aunque no vio la luz hasta unos años más tarde (García de Jalón Lastra et al., 1986). Y el segundo, recoge el resultado de la tesis doctoral de su autor y, aunque su objetivo estaba referido al espacio periurbano en general de la ciudad de Zaragoza, dedicaba una buena parte de la investigación a las parcelaciones ilegales (Sancho Martí, 1989b, 1989c).

Los ejemplos de Santa Cruz de Tenerife y Valencia son similares al de Zaragoza, si bien lo hacen de una forma algo más tangencial. Por lo que respecta al primero, cabe destacar las publicaciones en los años ochenta y noventa de García Herrera (1981, 1988, 1995) y de García Herrera y Pulido Mañes (1980, 1982). En todo caso, como señala Gil (1983), y a pesar de que se trata de uno de los municipios donde el problema (se refiere al de las parcelaciones ilegales) ha alcanzado mayores cotas (p. 40), la temática que abordan, la urbanización marginal, no encaja exactamente con dichos fenómenos, aunque, en determinados casos, como el ya citado de Barcelona (Busquets i

Grau, 1976a, 1976b, 1999; Laboratorio de Urbanismo de Barcelona (L.U.B.), 1974; Solá-Morales i Rubió et al., 1976), y este de Tenerife, tenga algunos rasgos que los hagan identificables. Prueba de que ambos procesos no son equiparables, se puede encontrar en la tesis doctoral recientemente defendida, cuya temática central de estudio son los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en el espacio rural [sic] en Tenerife (Alonso López, 2016). En este sentido, el autor, desde el inicio del trabajo pone de manifiesto que los objetivos de la investigación se centran en el análisis de una forma de producción de ciudad que, en el caso "[...] de las grandes urbes insulares responde claramente a la necesidad de acceso a la vivienda de las clases más desfavorecidas" (*ibidem*, p. 43). Por tanto, es posible que la forma física en que esto se hace en ese contexto territorial, lo sea bajo la fórmula de urbanizaciones o parcelaciones surgidas al margen del planeamiento, pero su destino, es el de la primera vivienda de los estratos sociales con menor capacidad adquisitiva, y no de la segunda residencia, que es el predominante en las parcelaciones ilegales analizadas en la presente investigación.

El caso de Valencia fue abordado, en primer lugar, por la tesis doctoral de Enrique J. Giménez Baldrés que, bajo el título *Parcelaciones residenciales suburbanas: La formación de la periferia metropolitana de Valencia*, fue defendida en 1995, y publicada en forma de libro un año más tarde (Giménez Baldrés, 1996). Se trata de un trabajo extenso, que analiza el crecimiento de la ciudad y su área metropolitana desde finales del siglo XIX hasta los años noventa. Aunque estudie el proceso de crecimiento de la ciudad, tanto del centro como de su periferia, es esta última la que es objeto del grueso del trabajo. Y dentro de esta dedica una pequeña parte al análisis de las urbanizaciones de segunda residencia surgidas al margen del planeamiento urbanístico. A pesar de que lo hace de una forma muy superficial,

<sup>105</sup> En el apartado 1.5, se relacionan las referencias según los términos utilizados por los autores para referirse al fenómeno, así como su adscripción disciplinaria.

fundamentalmente comentando los trabajos ya publicados sobre la temática (los ya citados para la Comunidad de Madrid, Cataluña o para la provincia de Valladolid), pone de manifiesto la carencia de estudios similares para el contexto valenciano, así como la falta de rigor de alguno de los publicados hasta ese momento (*ibidem*, p. 60). En concreto, se refiere al publicado por la Diputación de Valencia que recogía los trabajos y experiencias, tanto de las Asesorías Comarcales creadas por dicha institución a principios de los años ochenta, como de las principales comunidades autónomas o ayuntamientos que habían acometido trabajos similares (VV.AA., 1983). En este sentido, para el autor se trata de un trabajo que "[...] ofrece un panorama con datos escasos y también irregulares y unas cartografías esquemáticas que no suponen sino una primera aproximación. Evidenciar un problema parece ser el objetivo de este apresurado trabajo" (Giménez Baldrés, 1996, p. 61).

### 3.3 Caracterización de las urbanizaciones y parcelaciones ilegales

Con el elocuente nombre de *Parcelaciones ilegales. Más cerca de la chabola, que del chalet* aparecía un artículo de Alberto Gil (1983) en el número 5 de la revista Autonomía Local (*vid.* figura 3.08). Se trata de un breve trabajo de apenas dos páginas de extensión, pero que retrata de manera muy clara y concisa algunos de los aspectos clave del fenómeno. El autor comienza estableciendo los antecedentes del proceso, los cuales pone en relación con el de la segunda residencia que se venía produciendo desde los años sesenta dirigidas a las clases altas y más acomodadas, en el contexto de la crisis económica de

los setenta. Por tanto, para Gil, las parcelaciones ilegales no dejan de ser sino la respuesta de las clases menos favorecidas hacia la tendencia general o la *moda* de la segunda residencia. En ese mismo sentido se pronuncia Ezquiaga Domínguez (1983) cuando confirma cómo el fenómeno de las parcelaciones ilegales es, en cierto modo, consecuencia del de la segunda residencia desarrollado en decenios anteriores, dirigido ahora, a las clases sociales más bajas, lo que explica "[...] el bajo nivel de urbanización, la escasa calidad de la edificación, la flagrante ilegalidad y el atípico dinamismo del proceso [...]" (p. 61). Se trata de unas ideas interesantes por cuanto permitirían establecer, no solo una diferenciación temporal entre ambos fenómenos - segunda residencia/parcelación ilegal-, sino también su caracterización tipológica, al menos desde dos puntos de vista: el sociodemográfico y el morfológico (en el que entrarían también las cuestiones relacionadas con el uso y la tipología edificatoria). Es decir, si el fenómeno de la segunda residencia en sus inicios se caracterizaba por su destino a las clases altas, para uso exclusivamente residencial de ocio y, por tanto, vinculado a lugares con condiciones ambientales y paisajísticas notables, en su nueva modalidad, se dirigirá hacia estratos más amplios de la población, en general con menor poder adquisitivo, vinculados a usos agrícolas (fundamentalmente cultivos de huerta) y, por tanto, su localización tendería hacia terrenos de cultivo con fácil acceso al agua para riego.

En la idea de relacionar el fenómeno con la *moda* antes apuntada, coincide también el trabajo desarrollado por la Comunidad de Madrid durante los primeros años del decenio de los ochenta (Comunidad de Madrid, 1984b). Así, señala, "[...] las condiciones de vida en todo el Área Metropolitana y en particular en los barrios de clase media y de trabajadores [...] así como la difusión de los modelos de consumo de las clases de renta alta, impulsan sin duda a una am-



plia difusión social de la “necesidad” de la segunda residencia” (*ibidem*, p. 23). Es decir, como sentenciaba Gaviria Labarta (1997), “[...] la caseta es el chalet del pobre” (p. 135). En este sentido, el citado documento de la Comunidad de Madrid parece que deja entrever que existe una relación directa entre el nivel de renta de los adquirentes de este tipo de parcelas con la elección del tipo de urbanización al que se dirigen (Comunidad de Madrid, 1984b, p. 27).

Por su parte, para García-Bellido (1986) las razones que explicarían la “[...] magnitud y gravedad del fenómeno de la difusión nacional de las parcelas ilegales o urbanizaciones clandestinas” (p. 10) son algo más complejas. Para el autor, estas podrían agruparse en cuatro bloques. En primer lugar, las que tienen que ver con la extraordinaria extensión y difusión del fenómeno en los momentos actuales (años ochenta del siglo pasado). El segundo conjunto de razones tendría que ver con la implicación de las clases sociales de menor capacidad adquisitiva en la demanda de segunda residencia, en el sentido de reivindicar “[...] su derecho a construir y vivir en el campo como las otras clases” (*ibidem*). En tercer lugar, estarían las cuestiones que tienen que ver con la creciente preocupación por las cuestiones ambientales en esos momentos. El último grupo de razones serían las que tienen que ver con la preocupación de las nuevas corporaciones locales por recuperar parte de la credibilidad perdida en relación con la actitud, un tanto laxa, en el cumplimiento de sus deberes inspectores que habían tenido en etapas anteriores (*ibidem*).

Abundando en alguna de estas mismas ideas, el documento elaborado por la Junta de Castilla y León señala que se trata

<sup>106</sup> El pie de foto que acompañaba a la imagen que encabezaba el artículo era “Una mínima segunda residencia” (la cursiva es del autor).

Figura 3.08: Encabezado del artículo aparecido en el número 5 de la revista Autonomía Local<sup>106</sup>.



Fuente: Gil, 1983, p.39.

[...] de una demanda de uso residencial claramente insatisfecha por los precios elevados de la vivienda en los ámbitos urbanos y que busca una democratización de ciertas costumbres sociales reservadas tradicionalmente a grupos de mayor poder adquisitivo, como la posesión de una segunda residencia fuera de la ciudad. Existe una demanda de segunda residencia a la que la promoción inmobiliaria no ha sido capaz de responder de forma adecuada y que ha sido canalizada a través de las parcelaciones ilegales. (Junta de Castilla-León, 2003b, p. 6)

Por tanto, coincide en el diagnóstico del problema con lo ya señalado en documentos similares, como es el caso del anteriormente comentado de la Comunidad de Madrid. Pero, además, se apunta que la demanda de segunda residencia proveniente de las clases sociales de menor poder adquisitivo, es uno de los factores impulsores de las parcelaciones ilegales (*ibidem*, p. 7); pero no sería el único, sino que, añaden, "[...] entre los elementos impulsores de la parcelación ilegal, se encuentra el contacto con espacios muy apreciados socialmente por sus valores ambientales (*ibidem*). Se trata de unos valores que, a la postre, se verán seriamente comprometidos e incluso irremisiblemente afectados, con la proliferación de este tipo de actividades y usos inadecuados, con lo que finalmente terminarán por perder o, al menos, ver gravemente mermados dichos valores.

En definitiva, entre las motivaciones de la población para adquirir una parcela en uno de estos ámbitos estaría la tendencia a la imitación, el incorporarse a una moda -la segunda residencia- que, si bien en sus inicios -años cincuenta/sesenta- solo estaba reservada a unas determinadas élites, entonces -años setenta/ochenta- el mercado lo pone a disposición de unas amplias clases medias y populares. Una moda de la que, en este segundo estadio, se hace una *relectura* y se va amoldando, tanto al poder adquisitivo como a las preferencias de cada usuario, lo que deriva en un sinfín de casuísticas que dan como resultado, no solo distintas tipologías de parcelaciones, sino también una estratificación de la propia oferta. Es decir, la parcela, la caseta, el huerto, etc. es al *pobre* (Gaviria Labarta, 1997, p. 135), lo que el chalé y la urbanización de segunda residencia es al *rico*<sup>107</sup>.

De lo anterior se desprende, que una de las derivadas de esta nueva situación socioeconómica será la necesidad de retomar el contacto

con la naturaleza, aunque en este caso dirigida hacia una *naturaleza domesticada*. Efectivamente, como apuntan la mayoría de los trabajos citados, ahora son las clases trabajadoras las que animan la demanda de este tipo de *productos inmobiliarios*, movidos, entre otros, por la necesidad de retomar actividades vinculadas al mundo rural. En este sentido, cabe recordar que en un momento dado, en Madrid, a este tipo de fenómeno se le denominó con el significativo nombre de *huertos familiares* (A.M., 1982b; Camarero Bullón, 1986; Corella Monedero, 1985). De forma similar, el caso descrito por Sancho Martí (1989a) para la provincia de Zaragoza donde esta singular denominación no es más que un "[...] eufemismo que encubre la parcela, y el refugio de utillaje agrícola, al chalet o casa de campo" (p. 281).

La clase trabajadora que habita en las ciudades españolas hacia finales de los años setenta del siglo pasado, se componen de las mismas personas que veinte años antes habían salido de sus pueblos para dirigirse a la ciudad en busca de mejores condiciones de vida y que, en cierto sentido, una vez alcanzada esta primera meta, ahora *precisan* retomar sus costumbres y sus hábitos más arraigados, necesitan volver al *campo*. Esto explicaría que el mercado descubriera esta demanda e intentara satisfacerla, algo que ya señalaban algunos de los trabajos citados, que apuntan hacia una demanda insatisfecha como una de las causas que explicaría la aparición y rápido desarrollo de las parcelaciones ilegales (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a; Comunidad de Madrid, 1984b; COPLACO, 1981; Gaviria Labarta, 1997; Sancho Martí, 1989b). Se trata de una afirmación que, por el contrario, no es defendida por otros autores, para quienes sería el propio mercado, a través de sus técnicas de mercadotecnia, el que creara la demanda y la dirigiera hacia los diferentes estratos de la sociedad en función de sus propias características (Gaviria Labarta, 1971b, p. 205; Requena Sánchez, 1987, p. 139). En este mismo sentido se pronuncia Johnson

<sup>107</sup> Entiéndase el calificativo como sinónimo de clase acomodada.

(1974), aunque referido directamente al sector de la vivienda, al señalar que

[...] tanto si estaba guiada por procesos naturales como por ordenanzas municipales, la decisión sobre la clase de viviendas que se tenían que construir en las diferentes partes de una ciudad la tomaban a menudo los especuladores inmobiliarios". (p. 189)

Con todo, las anteriores no serían las únicas causas que servirían para explicar, no ya tanto el inicio del fenómeno, como su rápido desarrollo y la importancia en cuanto al alcance en términos de extensión superficial como en número de ámbitos. Efectivamente, no son pocos los trabajos que apuntan hacia aspectos de índole política en una doble dirección. En un primer estadio, en los inicios del proceso, por la inexistencia de un corpus normativo que diera soporte a las administraciones para hacer frente a unos procesos urbanísticos desconocidos hasta el momento; y, en momentos posteriores, con el fenómeno ya en pleno apogeo, por la laxitud con la que esas mismas administraciones fueron aplicando las sucesivas normativas que se iban aprobando<sup>108</sup>. Esto, a su vez, posee una doble casuística: por incapacidad técnica, derivada, sobre todo de la falta de medios técnicos y humanos, y, en segundo lugar, por falta de voluntad política de enfrentar el problema (García-Bellido, 1983).

En opinión del que fuera presidente de la Diputación Provincial de Valencia durante la primera corporación de la etapa democrática, gran parte de este problema se explicaría por

[...] la dejadez de una responsabilidad política, ajena a los intereses colectivos, y a la especulación sin control de etapas anteriores<sup>109</sup> han generado no solo una irreversible situación de deterioro, sino también un hábito de comportamiento social de delicado tratamiento: Todo ciudadano aspira a tener una casa en el campo". (VV.AA., 1983, p. 9)

Pero, como se señalaba anteriormente, no solo la dejadez de las administraciones en el cumplimiento de su deber (García Bellido, 1983, p. 133) explicarían esta situación, sino que, para otros, la falta de previsión de la propia normativa urbanística para dar respuesta a este tipo de demanda social, sería otra de las causas explicativas del fenómeno (Gaviria Labarta, 1997, p. 133).

Con todo, parece evidente que las anteriores no serían las únicas causas que explicarían la génesis y desarrollo del fenómeno de las parcelaciones ilegales. En palabras de García Bellido, se estaría

[...] ante un fenómeno difícil de abordar ya que, por una parte, se dan casos evidentes de especulación y explotación de formas de urbanismo marginal con serios efectos económicos y, por otra parte, pueden suponer las únicas vías de acceso de las clases bajas a una primera vivienda de necesidad social y un terreno que, en muchos casos: huertos familiares, pequeños talleres, etc. llegan a ser una ayuda a su subsistencia. (Citado por Gil, 1983, p. 40)

<sup>108</sup> El concepto de parcelación urbanística está regulado desde la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1975; de tal manera que las sucesivas normativas, tanto estatales primero, como autonómicas después, han ido regulando, con carácter cada vez más restrictivo, esta figura. El caso de Andalucía será analizado en el Capítulo 3.

<sup>109</sup> Se refiere, obviamente, al período de la dictadura. Para contextualizar bien sus afirmaciones hay que señalar que el entonces presidente de la diputación provincial pertenecía al Partido Socialista, que gobernó con el apoyo del Partido Comunista.

García Bellido toca una cuestión que hasta ahora no había aparecido y que, sin embargo, al menos a priori, parece intrínsecamente unida al fenómeno de las parcelaciones ilegales. Se trata de la idea de que las parcelaciones surgidas al margen del planeamiento urbanístico han sido la respuesta de una parte de la sociedad ante la imposibilidad de acceder al mercado reglado o legal de la vivienda. De ahí partiría también la asociación que normalmente se hace entre este fenómeno y el de la autoconstrucción. Sin embargo, se están mezclando dos fenómenos que, a pesar de tener ciertos elementos en común, son completamente diferentes. Es probable que la confusión provenga del contexto en el que el autor pronunció esas palabras y que, con posterioridad, se pusieran en relación directa con el de las parcelaciones ilegales, que es el tema central del artículo en el que se insertan (Gil, 1983). Efectivamente, en enero de ese mismo año se celebraron unas jornadas en Santa Cruz de Tenerife con la intención de abordar el problema de las urbanizaciones marginales (*ibidem*, p. 40) que, como se apuntaba anteriormente, no son procesos que se puedan asimilar al de las parcelaciones ilegales. Por otro lado, no es factible pensar que García Bellido esté confundiendo ambos fenómenos, y menos aún que los identifique como uno mismo, toda vez que, de manera prácticamente simultánea, estaba trabajando en distintas cuestiones relacionadas con las parcelaciones ilegales en la provincia de Madrid<sup>110</sup>.

Refuerza la idea anterior, el hecho de que el propio Gil recoja las impresiones de uno de los propietarios de una parcelación ilegal situada en la provincia de Madrid, y que sintetiza alguno de los aspectos cla-

ve del fenómeno. Así, este *parcelista*<sup>111</sup> señala que "[...] la mayoría de la gente viene los fines de semana y, con el tiempo se ha ido construyendo viviendas mínimas, muchas veces con sus propias manos" (Gil, 1983, p. 40), y añade que "[...] aquí somos trabajadores que hemos visto la posibilidad de tener una segunda casa y un poco de terreno de cultivo para expansionarnos y autoabastecernos" (*ibidem*). Por tanto, en las palabras de esta persona están algunas de las claves para entender bien el fenómeno y, por otro lado, para diferenciarlo del de los barrios de urbanización marginal. Las parcelaciones ilegales, al menos en los momentos más tempranos de su desarrollo, están directamente vinculados al ocio y al tiempo libre, a la segunda residencia y, por último, a un tipo de agricultura de subsistencia. Directamente relacionado con estas últimas cuestiones, Ezquiaga Domínguez (1983) pone de manifiesto alguno de los rasgos de las edificaciones localizadas en estos ámbitos, señalando que "[...] en pocas ocasiones se deberá a proyecto técnico legalizado, sino al saber constructivo de albañiles locales o el propio parcelista [...]" (*ibidem*, p. 63). Ello verificaría la hipótesis de algunos autores que señalaban la autoconstrucción de la propia vivienda por el usuario -en este caso el parcelista- como uno de los rasgos definitorios de este tipo de asentamientos. Por este motivo, añade el autor, el sistema seguido de manera más habitual en el proceso constructivo es el de la autoconstrucción de pequeños cobertizos iniciales (la caseta de la que hablaba Gaviria) que "[...] se van consolidando con el tiempo en materiales más perdurables (fundamentalmente, muros de carga de ladrillo y cubierta de teja o uralita a dos aguas) a partir de una sencilla planta rectangular [...]" (*ibidem*). Esta forma de actuar, es casi más una

<sup>110</sup> Parte de ese trabajo se publicó bajo el título Actuaciones del Área de Urbanismo u Ordenación Territorial de la Diputación de Madrid sobre las parcelaciones ilegales (García-Bellido, 1983)

<sup>111</sup> Aunque no es muy habitual que sea nombrado así, este es el nombre que reciben los propietarios de una parcela en uno de estos ámbitos (García Bellido, 1983, p. 139).

necesidad que una elección, toda vez que este tipo de construcciones, al estar realizadas al margen del planeamiento urbanístico, carecen de licencia municipal y, por tanto, tampoco cuentan con uno de los requisitos necesarios para obtener un préstamo hipotecario<sup>112</sup>. Por lo tanto, el "[...] sistema permite al parcelista graduar el esfuerzo económico a sus haberes reales y "disfrutar" desde el primer momento de un techo en la parcela, que luego se irá completando con construcciones auxiliares para aperos, garaje o chamizo, e incluso piscina [...]" (*ibidem*)<sup>113</sup>.

Obviamente, con el tiempo algunas de estas cuestiones irán cambiando y el fenómeno se irá haciendo aún más complejo. Las parcelas irán aumentando de tamaño, con lo que tendrán capacidad, no solo para acoger edificaciones de mayores dimensiones, sino también para la coexistencia de usos dentro de la misma. En este sentido, no es raro encontrar en la actualidad en una misma parcela una instalación industrial, la vivienda del propietario, e incluso la de alguno de sus descendientes, la piscina como elemento repetitivo, alguna instalación deportiva y, por último, un pequeño huerto; algo que, sobre todo, en el caso de Madrid, era complicado que se diera debido a que el tamaño de la parcela era reducido -el del ejemplo que se acaba de comentar eran 250 m<sup>2</sup>-, de ahí que al fenómeno se le conociera también como el de los *huertos familiares*.

Lo anterior no es óbice para que las parcelaciones ilegales también sean el lugar al que se dirige un determinado sector de la población

como única opción para dotarse de su vivienda habitual, y no solo por motivos económicos, sino también ideológicos<sup>114</sup> (Comunidad de Madrid, 1984b, p. 24). Respecto de la primera cuestión, sería complejo entrar en profundidad para analizar un proceso, el del acceso a la vivienda de las personas con menos recursos, que escapa los objetivos de la tesis y que, por otro lado, cuenta con estudios desde momentos muy tempranos (Turner, 1974c, 1974b, 1977), también en el entorno geográfico más próximo (Solá-Morales i Rubió, 1974; Solá-Morales i Rubió et al., 1976, 1971). Respecto de la cuestión ideológica, Johnson (1974) señala que uno de los elementos de la expansión urbana lo constituye el deseo de vivir en zonas de baja densidad, debido, entre otras, a las ventajas que para las familias tiene este modelo de poblamiento (p. 177). El autor no se refiere a las parcelaciones ilegales, pero sí está señalando uno de los motivos que inducen al fortalecimiento del fenómeno de la vivienda unifamiliar en urbanizaciones dispersas y de baja densidad.

En cuanto al proceso de creación de una parcelación, Gil (1983) señala que, de forma esquemática, consistiría en que

[...] un promotor localiza una zona de fácil comercialización, definida legalmente como terreno rústico o "no urbanizable" y, para facilitar las cosas, con un solo propietario; el promotor y el propietario, sin casi ningún desembolso llevan a cabo la parcelación del suelo y su venta a pequeños propietarios, con precios sensiblemente más bajos que en las zonas urbanizables, pero sin compromiso de servicios de ningún tipo y sin que medie el mínimo plan urbanístico; las parcelas, que por su definición deben ser destinadas a fines agrícolas, van siendo transformadas según las posibilidades de cada propieta-

<sup>112</sup> La otra opción de financiación, el préstamo personal, además del inconveniente de su mayor tipo de interés, necesitaría de garantías personales o inmobiliarias que en muchos casos, dadas las características sociales de los parcelistas, lo harían inviable.

<sup>113</sup> El entrecomillado es del propio autor.

<sup>114</sup> El término se emplea aquí en su acepción de modo de vida.



rio y las características de la zona, en pequeñas industrias o en viviendas unifamiliares. (p. 39)

En parecidos términos se expresa Ezquiaga Domínguez (1983) para quien el proceso vinculado al desarrollo de una parcelación ilegal comenzaría con la elección de un suelo que, a criterio del parcelador, tuviera potencialmente una buena comercialización, a lo que se asocian unas condiciones de accesibilidad favorables. Por otro lado, sería conveniente que dicho terreno fuera de un solo propietario, lo que facilitaría las operaciones de negociación y transacción. Tras el acuerdo en el precio de venta del suelo rústico y la forma de pago, por lo general el adelanto de un señal y pagos aplazados para el resto de importe, el parcelador comenzaría con el proceso comercializador (*ibidem*, p. 65). Habitualmente, la estrategia de venta es siempre la misma: se inicia poniendo a la venta un número limitado de parcelas a precios muy atractivos, con el objetivo de atraer a un buen número de parcelistas y, obtener así unos primeros ingresos que ayuden a financiar, no solo las primeras actuaciones urbanizadoras (fundamentalmente la ejecución de los primeros caminos terrizos y, a veces, la instalación de una primera línea de abastecimiento eléctrico), sino también, para el pago al dueño de los terrenos de los plazos pendientes. A partir de ahí, y en función del éxito de la promoción, el parcelador irá subiendo paulatinamente el precio de las parcelas en función de la demanda. Por tanto, los condicionantes en este tipo de promociones en cuanto a la localización geográfica no son ahora de tipo ambiental o paisajístico, como sucedía en las urbanizaciones de segunda residencia clásicas, sino completamente pragmáticas, lo que explicaría, según el autor “[...] la proliferación y dispersión de las actuaciones [...]” (*ibidem*).

Las definiciones anteriores se apoyan en la combinación de una serie de elementos -tipo de promotor, localización, *grado de urbanización*,

compromiso de dotación de servicios por parte del promotor, planificación previa o los usos característicos- que son susceptibles de presentar características diferentes de unas parcelaciones a otras, unos matices que darían como resultado una gran diversidad de tipos de *promociones*. Por ejemplo, con relación la existencia de la doble figura de propietario y promotor en asociación para llevar a cabo la promoción; o bien la carencia de un plan previo y la inexistencia total de cualquier tipo de infraestructuras. En todo caso, en esencia, el proceso es el descrito.

En este contexto, las parcelaciones ilegales, también denominadas urbanizaciones ilegales<sup>115</sup> no tienen una definición única. Pero, además, el fenómeno antes descrito, también llegó a denominarse con el elocuente nombre de *parcelaciones clandestinas*<sup>116</sup> en los momentos más tempranos de su aparición; y no solo por parte del propio Ayuntamiento de Córdoba<sup>117</sup>, sino también por los investigadores que lo analizaron en los años de mayor vitalidad del mismo (Betrán Abadía y Franco Hernández, 1994, p. 18; Cuéllar Ramos, 1991; Sancho Martí, 1989b, p. 96).

<sup>115</sup> Han utilizado esta denominación, entre otros muchos autores: Adelfio, 2014; Anónimo, 1984; Bardaji, 1984; Berrocal Hernández y Fernández Montero, 2014; Capel Sáez, 2002; Comunidad de Madrid, 1984b; Cruz Mera, 2011; Defensor del Pueblo Andaluz, 2000; Diputación General de Aragón, 1988; Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b; Galacho Jiménez, 1999; García-Lliverós Sánchez-Robles, 1983; Hernández Berciano y Pérez Fernández, 2014; Jiménez Barrado, 2017; Junta de Castilla y León, 2003a; Martínez García, 2008.

<sup>116</sup> Como se ha señalado en apartados anteriores, se trata de un término que fue utilizado al principio de manifestarse el fenómeno pero que, con el tiempo, fue desapareciendo y sustituyéndose paulatinamente por eufemismos más o menos singulares.

<sup>117</sup> La figura 6.01 existente en el capítulo 6 deja constancia de este hecho.

Para Ezquiaga Domínguez (1983) es precisamente la falta de consenso a la hora de denominar el fenómeno, uno de los problemas a los que ha de hacerse frente cuando se acomete la tarea de caracterizarlo (p. 60). Para el autor, frente a otras denominaciones como urbanizaciones ilegales, urbanizaciones piratas o parcelaciones rústicas, la que mejor define esta forma de desarrollo de nuevos asentamientos urbanos es el de *parcelación ilegal* (*ibidem*). Ello, justifica el autor, porque, en primer lugar, la mayor parte de estos ámbitos carecen de los elementos propios de la urbanización, en el sentido urbanístico del término (fundamentalmente en lo que tiene que ver con la dotación de servicios e infraestructuras). En segundo término, es oportuno la utilización del calificativo *ilegal* por cuanto este no se refiere solo al aspecto jurídico del fenómeno, que también, sino, además, a la propia "[...] condición de existencia de la mayoría de estas promociones, ya que corresponden a grupos sociales y formas de consumo del espacio sensiblemente diferentes de las actuaciones realizadas al amparo del planeamiento parcial o la legislación turística" (*ibidem*).

Por su parte, para los técnicos que realizaron el documento sobre las urbanizaciones ilegales en la Comunidad de Madrid se entiende por tal aquellas que tienen un

[...] uso predominante residencial, una concepción unitaria - parcelaciones-, una cierta dimensión y la existencia de algunas obras de infraestructura. Se ha excluido por tanto toda la edificación diseminada en el suelo no urbanizable, así como las parcelaciones muy pequeñas, e incluso fenómenos socio-urbanísticos tan importantes como las ocupaciones "salvajes" por la edificación de suelo de dominio público. (Comunidad de Madrid, 1984b, p. 17)

La definición anterior es un resumen de los criterios que el documento fijó para delimitar los asentamientos que iban a ser objeto de estu-

dio. Dichos criterios aparecen desarrollados en otro apartado del documento de manera mucho más extensa (Comunidad de Madrid, 1984a, p. 16). En todo caso, la única cuestión que se añade, de gran importancia como ya se ha comentado, es la referida al criterio de no eliminar del trabajo aquellas urbanizaciones que estuvieran asentadas sobre suelos clasificados como urbanizable o de reserva urbana<sup>120</sup>.

Algunos de los trabajos técnicos realizados por encargo de distintas administraciones u otros organismos -fundamentalmente los colegios de arquitectos- con el objetivo de conocer el fenómeno fueron con posterioridad publicados en distintos formatos. Este es el caso del realizado para la provincia de Valladolid por encargo del colegio de arquitectos de dicha demarcación (García de Jalón Lastra et al., 1986). Aunque este no establece una definición explícita de lo que se considera parcelación ilegal, sí señala qué ámbitos quedan excluidos, entre los que destacan aquellos "[...] que estuviesen en proceso de legalización o sencillamente legalizadas por el planeamiento", y añaden los autores que "[...] este criterio comportaba la eliminación de muy pocos casos, aunque algunos de gran importancia" (*ibidem*, p.13-18). A continuación, indican el por qué de esa decisión, apoyada en los efectos que dicho proceso de legalización conllevaría "[...] la (paralización de obras, inclusión de espacios comunitarios), procesos inducidos por la misma legalización y consecuentemente generados de forma artificial por un hecho administrativo" (*ibidem*, p. 18). Finalmente añaden que también serían excluidas aquellas parcelaciones de reducidas dimensiones que se localizaban en los bordes de los cascos urbanos.

<sup>120</sup> Como es sabido, se trata de figuras equivalentes de clasificación del suelo. La primera, respecto de la Ley del suelo de 1975, o del Texto Refundido de 1976, y la segunda según la Ley del suelo de 1956, para aquellos municipios que aún no hubieran adaptado su planeamiento al nuevo marco normativo.

También referido a un ámbito local -el espacio periurbano de Zaragoza- si bien en este caso como resultado de una tesis doctoral, se han abordado estas cuestiones (Sancho Martí, 1989c, 1989b). El autor no ofrece una definición de lo que denomina *parcelaciones ilegales*, aunque sí una interesante distinción entre *parcelación* y *urbanización* en el contexto de hacer una clasificación de las áreas residenciales de la periferia de la ciudad. Fundamentalmente, *parcelación* sería una "[...] *urbanización*, sin urbanismo" (Sancho Martí, 1989b, p. 62); es decir, la *parcelación* carecería, no solo de los servicios públicos e infraestructuras, sino también de las dotaciones, equipamientos y zonas verdes propias de las *urbanizaciones*. Con todo, apunta algunos rasgos propios de la *parcelación* que interesa destacar. Por ejemplo, su destino para uso exclusivo residencial y, en segundo lugar, algo mucho más relevante que tiene que ver, no solo con el proceso de formación, sino también con la morfología que identifica a la mayor parte de este tipo de asentamientos. Así, añade el autor, cuando se trata de una *parcelación* de "[...] iniciativa única, se atisba un esbozo de planificación que da lugar a un viario organizado [...] adoptando por lo general, el plano ortogonal, con vías de acceso principales y ligeramente más anchas a las que convergen otras secundarias, que frecuentemente acaban en fondos de saco" (*ibidem*, pp. 62-63). Por tanto, existe planificación previa, pero no dirigida a dar una coherencia interna al asentamiento para que funcione mejor, sino para lograr un óptimo aprovechamiento lucrativo del espacio con la mínima inversión.

Por último, interesa analizar el trabajo realizado para el Gobierno de Aragón por Betrán Abadía y Franco Hernández (1994). Al igual que señalara Ezquiaga Domínguez (1983, p. 60), una de las primeras dificultades con las que se encuentran los autores es la inexistencia de una definición clara o, para ser más precisos, la divergencia de crite-

rios a la hora de definir lo que ellos denominan el *parcelismo ilegal*<sup>121</sup>. En este sentido, los autores optan por la denominación de *parcelaciones* frente al de *urbanizaciones*, y sustentan dicha decisión en dos cuestiones fundamentales. En primer lugar, porque

[...] dados los dos sentidos que la legislación española otorga al término *urbanización*, uno de los cuales es el de dotación de las infraestructuras básicas, no parece lo más adecuado referirse con él a aquellas actuaciones que son problemáticas, antes que nada, por el hecho de carecer de estas infraestructuras. (Betrán Abadía y Franco Hernández, 1994, p. 11)

Es decir, que para los autores parecería existir una contradicción en los propios términos el denominar *urbanización ilegal* a estos asentamientos. Pero, además, añaden, la segunda razón de peso es que es en el acto de la *parcelación*, según es entendido por la legislación urbanística, donde nace la infracción que da inicio a todo el proceso (*ibidem*).

Respecto de los calificativos que deben acompañar al término, los autores se inclinan por el de *ilegal* frente al de *clandestino* o el de *pirata*. La razón es obvia, ya ha sido comentada en páginas anteriores. El proceso que conlleva la aparición y desarrollo de este tipo de asentamientos, rara vez se realiza sin el conocimiento, más o menos explícito, de las administraciones concernidas, pero lo que es indudable, según los autores, es que los promotores de estas actuaciones no las hacen a escondidas,

<sup>121</sup> La cursiva es de los autores. El apartado I.A.1. se presenta con el título [sic] Definición y alcance del concepto de "*parcelismo ilegal*".



[...] lejos de ello, una parcelación ilegal no tendría hoy casi ninguna posibilidad de éxito si no se acompañara de publicidad en la doble acepción de la palabra: publicidad en la prensa y publicidad en el Registro de la Propiedad. Clandestinas serán, en todo caso, más porque haya quien no quiera verlas que porque ellas mismas se oculten. (*ibidem*)

El matiz más interesante que introducen los autores a la hora de conceptualizar el fenómeno es cuando establecen "[...] los límites del concepto de *parcelación ilegal*" que, según su criterio "...lo será toda parcelación urbanística que nazca sobre un suelo jurídicamente inhábil o sin atenerse a los requisitos impuestos por la normativa vigente" (*ibidem*), y ello, añaden, independientemente del tipo de suelo sobre el que se sitúen. Concluyen, "[...] consideramos definitiva, pues, la realidad y no la clasificación formal del suelo (*ibidem*). Finalmente señalan:

[...] por tanto, la reclasificación de un suelo afectado por una de estas parcelaciones como urbano pendiente de Plan Especial, por ejemplo, no le hará salir, en sí misma, de la ilegalidad, sino que solo permitirá que salga, cosa que ocurrirá cuando el Plan Especial y el Proyecto de Urbanización se ejecuten por completo. (*ibidem*, p. 12)

Se trata de una definición que introduce importantes diferencias con algunas de las ya analizadas. Un matiz que resulta acertado y se aproxima más a la realidad de este complejo proceso. Como se tendrá oportunidad de comprobar cuando se describa el proceso en el municipio de Córdoba, ésta será una de las cuestiones claves para caracterizar el fenómeno en todas sus dimensiones. Por último, los autores hacen referencia a otra de las cuestiones que ya se han analizado: el uso predominante y característico de las parcelaciones ilegales. En este sentido, señalan, no cabe duda de que se trata de aque-

llas que están destinadas a segunda residencia y añaden una aclaración que refuerza algunas de los postulados que se vienen defendiendo. Así, apuntan,

[...] la única diferencia entre lo que se denomina *chabolismo* y el llamado comúnmente *parcelismo ilegal* radica en el hecho de que en los barrios de chabolas la gente vive permanentemente, mientras que las parcelas ilegales se ocupan esporádicamente. (*ibidem*)

Sobre la base de lo presentado hasta este punto, las parcelaciones ilegales son entendidas en la presente investigación como el resultado final de un proceso por el cual, unos suelos que, al menos en el origen, eran de carácter rústico -en todo caso clasificados por el planeamiento urbanístico inicial como suelo no urbanizable-, son divididos en parcelas o lotes de tamaños<sup>122</sup> que pueden oscilar, en los casos más comunes, entre los 1.000 y los 3.000 m<sup>2</sup>. Como se irá viendo, los sucesivos planes generales podrán cambiar la clasificación urbanística de alguna de estas parcelaciones ilegales. Dado que el hecho administrativo no cambia la realidad geográfica, se ha creído más adecuado considerar en este grupo a todos los asentamientos que, en origen, se desarrollaron sobre suelo no urbanizable y sin el respaldo de un plan parcial aprobado por la administración competente. El proceso descrito continúa con la construcción de los caminos en el interior del ámbito parcelado -denominado comúnmente como parcelación-. Estos caminos que, con el paso del tiempo, en muchos casos, se convertirán en las *calles* que darán acceso a cada uno de los

<sup>122</sup> Los tamaños de las parcelas de una parcelación ilegal son muy heterogéneos. Los más habituales oscilan entre los 1.000 y 3.000 m<sup>2</sup>, aunque puede haber casos donde lleguen a los 250 m<sup>2</sup> los más pequeños -más propios de los suelos de vega-, y hasta los 10.000 incluso 25.000 m<sup>2</sup> los más grandes, estos últimos más característicos de los ámbitos serranos.

lotes resultantes -las parcelas-, presentan morfologías y características muy diferentes de unos ámbitos a otros. Los usos que se localizan en el interior de dichas parcelas es, de forma predominante, aunque no exclusiva<sup>123</sup>, el residencial en primera o segunda residencia bajo la forma de viviendas unifamiliares aisladas tipo chalé<sup>124</sup>. La tipología de estas parcelaciones ilegales es muy heterogénea en lo referente a su morfología, emplazamiento, nivel de infraestructuras y servicios públicos o del perfil socioeconómico de sus ocupantes y propietarios.

El término que se ha considerado como más adecuado para denominar al fenómeno analizado en la presente investigación ha sido el de *parcelación ilegal*. Ello, además de por las razones antes aludidas por autores ya citados, porque, desde un punto de vista puramente sociológico, es el nombre más comúnmente utilizado para referirse a él, tanto por la población local del ámbito de estudio, como por las instituciones y administraciones públicas. El calificativo *ilegal* se justifica, no tanto por la situación jurídica de los suelos que ocupa cada parcelación en el momento actual, sino cómo era en sus inicios. En definitiva, se comparte el criterio de otros trabajos, tanto el anteriormente comentado de Betrán Abadía y Franco Hernández (1994) o como el de la Comunidad de Madrid (1984a). Es decir, el calificativo no prejuzga la situación legal, no ya de las personas propietarias de parcelas o edificaciones en estos ámbitos, sino tampoco el de las propias parcelas o edificaciones. Simplemente confirma el hecho de la situación

<sup>123</sup> Esto es así por cuanto se han detectado parcelaciones ilegales donde el uso predominante es el industrial.

<sup>124</sup> Aunque el modelo de vivienda que mayoritariamente se localiza en el interior de las parcelaciones ilegales responde al tipo chalé, tal como lo definen Zoido Naranjo et al. (2013) "[...] vivienda unifamiliar rodeada de jardín, con una tipología ruralizante [...]" (p. 78), la casuística actual es, como se verá en los capítulos finales de la tesis, mucho más variada.

en la que se encontraban los suelos sobre los que se asientan las parcelaciones en el momento de su aparición.

### 3.4 Propuestas tipológicas de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales en el contexto español

Como se viene señalando, el fenómeno de la dispersión urbana y la configuración de las nuevas periferias, ha sido uno de los rasgos que más han caracterizado a los procesos de crecimiento de las principales ciudades de nuestro país en los últimos decenios. Dado que son aspectos ya tratados, no se pretende profundizar en el análisis de estos fenómenos que, por actuales y, dadas las implicaciones y consecuencias de todo tipo que tienen, sí cuenta con una producción científica mucho más nutrida<sup>125</sup>.

La mayor parte de la bibliografía que se ha podido consultar para la elaboración de la tesis, no enfocan sus objetivos hacia la forma en que dichos procesos se han ido desarrollando. Es decir, es poco común el análisis de las tipologías de los fenómenos de parcelación - sea ordenada o al margen de la planificación-, que ayuden a caracterizar los casos de ocupación no planificada del suelo no urbanizable. Hay algún ejemplo de trabajos que han propuesto una tipología de los procesos de urbanización para caracterizar los municipios en función de cómo ha evolucionado el crecimiento demográfico en el poblamiento, si bien, dejando de lado el análisis del modo en que estos

<sup>125</sup> El XXII Congreso de Geógrafos Españoles celebrado en Alicante en el año 2011 dedicó gran parte de su atención a este fenómeno (González Pérez y Marco Molina, 2011).

se manifiestan en el territorio (Carvajal Gutiérrez, 2011). Por tanto, la mayor parte de los estudios se centran, básicamente, en analizar las implicaciones y consecuencias que estos procesos tienen con relación a diferentes aspectos (paisajísticos, territoriales, energéticos, etc.); o bien se encargan de conceptualizar los nuevos fenómenos territoriales asociados a los mismos. En síntesis, enfocan sus objetivos hacia escalas territoriales amplias, estudiando el conjunto urbano, sin entrar a plantearse cuál ha sido el proceso que ha dado lugar a tal realidad geográfica. En definitiva, la cuestión tipológica no ha sido un aspecto excesivamente tratado en la producción científica, y ello a pesar a la importancia que esta puede tener para ayudar a comprender los fenómenos en toda su dimensión. Bien es cierto que, como se ha tratado de poner de manifiesto en los apartados precedentes, tampoco es muy abundante la bibliografía, o trabajos de otra índole, que hayan abordado de manera directa el fenómeno de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales tal como son entendidas en esta investigación.

Sobre la base de lo señalado anteriormente, y a partir del carácter diferente de los trabajos que han abordado la vertiente tipológica del fenómeno de las parcelaciones o urbanizaciones ilegales en España, el apartado se estructura en dos partes. En la primera se analizarán las tipologías propuestas por aquellos documentos de carácter oficial, bien redactados directamente o promovidos por las administraciones regionales; y, en segundo término, las establecidas en las publicaciones científicas.

### 3.4.1 Las tipologías propuestas en los trabajos promovidos por las administraciones regionales

Es obligado comenzar señalando, que solo se ha podido disponer y consultar directamente los documentos de las comunidades autónomas de Andalucía<sup>126</sup>, de Madrid (Comunidad de Madrid, 1984a, 1984b; COPLACO, 1981) y del de Castilla y León (Junta de Castilla y León, 2003b, 2003a). De manera indirecta se conoce la existencia de documentos similares en otras regiones; es el caso del *Catálogo de Parcelaciones Clandestinas* elaborado por la Diputación General de Aragón en 1988, citado por Betrán Abadía y Franco Hernández (1994, p. 14).

#### 3.4.1.1 Comunidad de Madrid

La Comunidad de Madrid está entre las administraciones regionales que comenzaron en una etapa más temprana a trabajar para frenar y reconducir los procesos de parcelación, urbanización y construcción surgidos al margen del planeamiento urbanístico. En el contexto de esa labor, y en cumplimiento de una Proposición no de Ley presentada a la Asamblea madrileña, la administración regional redactó el ya citado documento sobre urbanizaciones ilegales existentes en el territorio regional (Comunidad de Madrid, 1984a, 1984b). Entre otras cuestiones, el trabajo propone una tipología de urbanizaciones ilegales a partir de dos aspectos básicos: el nivel de renta de los adquirentes y la génesis de la parcelación (ver cuadro de la figura 3.09). A partir de dichos aspectos, se establecen cuatro tipos de urbanizaciones ilegales, dado que, tanto la denominada *Edificación diseminada* como “[...] las ocupaciones salvajes por la edificación de suelo de dominio público [...]” (Comunidad de Madrid, 1984b, p. 17) no se con-

<sup>126</sup> El caso de la comunidad autónoma de Andalucía será tratado en el Capítulo 4.

sideraron en el estudio. Por tanto, los cuatro tipos que se establecieron fueron: *Parcelaciones "tradicionales" ilegales*, *Parcelaciones "rústicas" extensivas*, *Parcelaciones residenciales "de regadío"* y *Campings parcelados* (*ibidem*, p. 31 y ss.). Todas tienen en común, que se trata de actuaciones de lo que se denominan *promoción unitaria*, que se definen como "[...] aquellas en que en un único proceso inmobiliario se lotifican las fincas y se producen de forma programada un cierto número de parcelas de características similares" (*ibidem*, p. 27). Sin embargo, de los cuatro tipos considerados, solo los tres primeros fueron tenidos en cuenta a la hora de la elaboración del catálogo; por tanto, dejaron fuera el de *Campings parcelados*, aunque, por otro

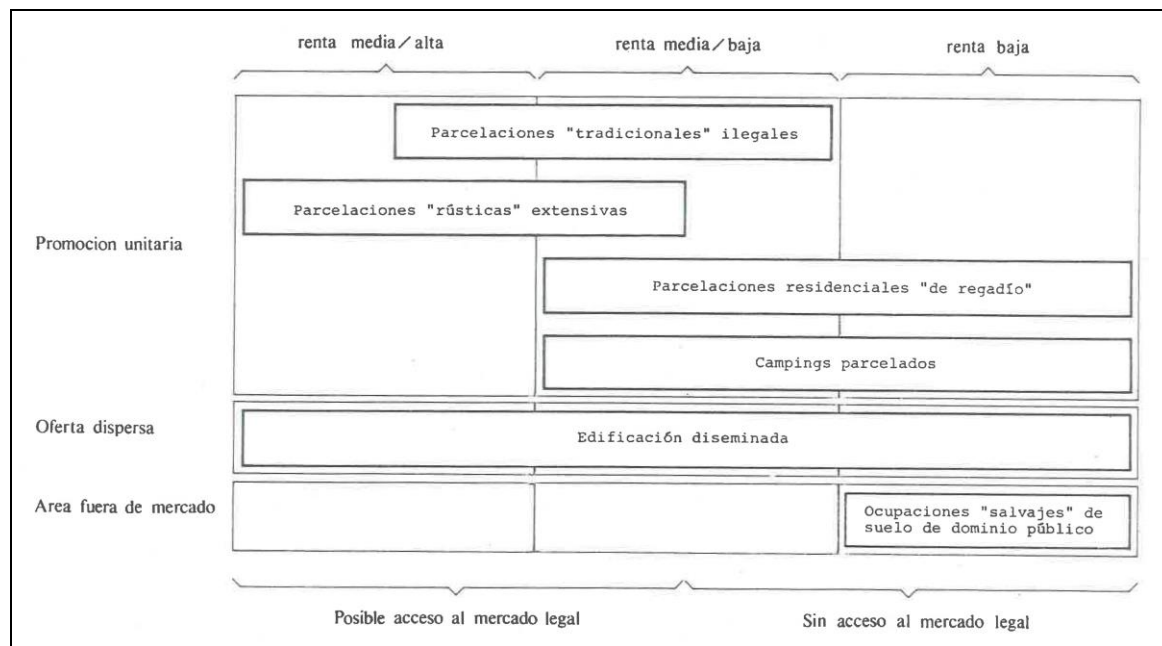
lado, añadieron un cuarto tipo, al que denominaron *Parcelaciones "de transición"* (*ibidem*, p. 43).

La descripción de cada uno de los tipos es la siguiente:

- Parcelaciones rústicas extensivas: Son grandes fincas de secano, generalmente mayores de 50 ha, superando las 100 ha, que se desarrollan sobre suelos de baja productividad agrícola y accidentada topografía. Se caracterizan por tener baja densidad edificatoria, prácticamente carente de servicios urbanos, caminos de tierra de trazado tortuoso, sistemas individuales de depuración y difícil accesibilidad. Todo ello da al conjunto una imagen que acentúa su "[...] carácter "rural", muy diferenciado del carácter "urbanizado" de la segunda residencia producida a través de planes parciales" (*ibidem*, p. 32). En todo caso "[...] se diferencian claramente de las urbanizaciones tradicionales de segunda residencia en su carácter e incluso en su imagen" (*ibidem*).

- Parcelaciones tradicionales en la ilegalidad urbanística: Su principal característica es su semejanza con las urbanizaciones del mercado tradicional legal, de las que se diferencian, fundamentalmente, por sus irregularidades en cuanto a las infraestructuras y las dotaciones colectivas. Se trata de asentamientos de dimensiones mucho más reducidas que las anteriores, por lo general inferiores a las 10 ha, con densidades relativamente altas, dado que las dimensiones de las parcelas en ningún caso sobrepasan los 2.500 m<sup>2</sup>, predominando los tamaños inferiores de 2.000 e, incluso, los 1.000 m<sup>2</sup>. Para los autores, serían la única

Figura 3.09: Propuesta tipológica de las urbanizaciones ilegales de la Comunidad de Madrid.



Fuente: Comunidad de Madrid, 1984b, p. 28.

tipología que, dadas sus características, serían merecedoras de recibir la calificación de “urbanizaciones”, en el sentido urbanístico del término (*ibidem*, p. 36).

- Parcelaciones residenciales “de regadío”: Su principal rasgo está vinculado a la fórmula empleada por los promotores para dar una apariencia de legalidad al proceso de parcelación. Se trata de la aparición de asentamientos bajo la fórmula de *huertos familiares*, por lo que su localización está asociada a suelos de regadío; de ahí que la parcela mínima, y la predominante, sea la de 2.500 m<sup>2</sup>, Unidad Mínima de Cultivo para este tipo de suelos en la Comunidad de Madrid. Por lo que respecta al tamaño de los asentamientos, no existe un patrón claro, razón por la que se pueden encontrar urbanizaciones desde las 3 hasta las 300 ha. Desde el punto de vista morfológico, se caracterizan por un trazado viario regular, generalmente en cuadrícula, desvinculado tanto de la topografía del terreno como de su morfología. El resultado son urbanizaciones con densidades muy bajas, 3-3,5 viviendas por hectárea, y trazado viario en damero.

#### 3.4.1.2 Comunidad autónoma de Castilla y León

El documento elaborado por la Junta de Castilla y León bajo la denominación de *Plan Regional sobre Parcelaciones Urbanísticas* es algo más tardío que el de Madrid. Está compuesto por dos documentos: el primero referido a la *Metodología, Inventario y Diagnóstico* (Junta de Castilla y León, 2003b) y, el segundo, sería el *Documento de Propuestas* (Junta de Castilla y León, 2003a).

La tipología queda establecida a partir de cinco aspectos o rasgos generales: *la afección territorial, el grado de consolidación, la disposición o el modo de ocupación del territorio, densidad de ocupación y nivel de ilegalidad* (Junta de Castilla y León, 2003b, p. 6). Dentro de cada tipo, se establecen, a su vez, distintos subtipos, que dan como resultado un conjunto de diecisiete tipos de asentamientos diferentes. Por otro lado, con objeto de facilitar la confección de la ficha descriptiva que acompaña a cada parcelación, los autores asignan un código a cada uno de dichos subtipos (*vid.* figura 3.10). Como se puede ver en el fragmento de la ficha que se ha elegido como ejemplo, junto con los datos generales del ámbito, se va caracterizando a partir de ir adscribiéndolo a alguno de los subtipos fijados para las grandes categorías (afección territorial, modo de ocupación, densidad de ocupación, etc.). La combinación de diferentes aspectos morfológicos, con otros más de tipo cualitativo, da lugar a la que probablemente sea la clasificación tipológica más completa de las que se han podido analizar. Con todo, la propuesta también tiene de ciertas carencias, como la falta de alusión al perfil sociodemográfico de los usuarios de las parcelaciones, o con respecto a otras cuestiones, como el nivel y calidad de dotación de servicios públicos, etc.

#### 3.4.1.3 Comunidad autónoma de Aragón

Como se indicó anteriormente, la fuente utilizada para el caso aragonés ha sido la publicación de Betrán Abadía y Franco Hernández (1994). En todo caso, se incluyen la tipología propuesta para la caracterización del fenómeno en la región, diferenciando entre cuatro tipos: *Parcelaciones periurbanas, Parcelaciones de regadío, Parcelaciones de Monte y Parcelaciones de vocación turística* (*ibidem*, p. 17 y 18).

Figura 3.10: Fragmento de las fichas de dos parcelaciones ilegales (izda.) y su leyenda (dcha.).

Grijota			
Codigo I.N.E Municipal 34079			
Información de Base			
Asentamiento:	65	66	67
Superficie (ha):	5,227	31,011	62,778
Coordenadas UTM:	x:371423 y:4659577	x:371002 y:4659217	x:371515 y:4658721
Hoja 25.000 I.G.N.:	273-IV	273-IV	273-IV
Tipología			
Afección Territorial:	E	E	P
Modo de Ocupación:	C	C	C
Densidad de Ocupación:	2	2	2
Grado de Consolidación:	2	2	1
Nivel de Ilegalidad:	1B	2A	2B

Arenas de San Pedro	
Codigo I.N.E Municipal 5014	
Información de Base	
Asentamiento:	9 10
Superficie (ha):	112,399 28,081
Coordenadas UTM:	x:322716 y:4449345 x:321893 y:4454105
Hoja 25.000 I.G.N.:	578-III 578-III
Tipología	
Afección Territorial:	P P
Modo de Ocupación:	C C
Densidad de Ocupación:	3 1
Grado de Consolidación:	2 2
Nivel de Ilegalidad:	2A 1B

Afección Territorial
<b>A.-</b> Entorno de aglomeraciones urbanas
<b>P.-</b> Áreas de atractivo paisajístico
<b>R.-</b> Cursos fluviales e infraestructuras hídricas
<b>E.-</b> Trazado de vías de comunicación

Modo de Ocupación
<b>D.-</b> Dispersa
<b>C.-</b> Consolidada

Densidad de Ocupación
<b>1.-</b> Alta
<b>2.-</b> Media
<b>3.-</b> Baja

Nivel de Ilegalidad
<b>1A.-</b> Muy Alto
<b>1B.-</b> Alto
<b>2A.-</b> Medio
<b>2B.-</b> Bajo

Grado de Consolidación
<b>0.-</b> Primera colonización
<b>1.-</b> Mezcla de usos
<b>2.-</b> Urbanización dispersa
<b>3.-</b> Urbanización Consolidada

Fuente: Junta de Castilla y León 2003b.

Las primeras -parcelaciones periurbanas-, son las que se localizan en los entornos más próximos de las ciudades. Se trataría de parcelaciones destinadas mayoritariamente a primera residencia, aunque la ausencia de dotaciones y el carácter *clandestino* [sic] de las edificaciones "[...] implican un riesgo grave de chabolización" (*ibidem*), a pesar de que la imagen de conjunto no haga traslucir estas cuestiones. Por su parte, las *parcelaciones de regadío* son aquellas que se sitúan sobre suelos de este tipo bien comunicados, en zonas relativamente próximas a las ciudades, de donde procederían los parcelistas. En este caso, el uso más característico sería el de segunda residencia coexistiendo con los pequeños huertos. El tercer tipo -*parcelaciones de monte*-, englobaría aquellos asentamientos ubicados sobre suelos de topografía más accidentada, con peores condiciones de accesibilidad y, dadas las condiciones del terreno, suelen suponer ámbitos de grandes superficies, con lo que los impactos sobre el medio se acentúan. Por otro lado, la propia orografía hace casi imposible la dotación de infraestructuras lo que, con el tiempo, hace que las condiciones de la edificación sean muy pobres (*ibidem*). Finalmente, la última de las tipologías corresponde con las denominadas *parcelaciones de vocación turística*. Se trata, como su nombre sugiere, de aquellos asentamientos que se localizan en las proximidades de espacios que "[...] presentan un



atractivo que puede justificar la segunda residencia, no ya solo los fines de semana, sino de períodos vacacionales" (*ibidem*, p. 18). Desde el punto de vista morfológico, solo se apunta hacia la mejor calidad de la edificación y a la práctica ausencia de usos agrícolas.

Dado que, como se indicaba al principio, el trabajo no está realizado con la vocación de ser un catálogo como tal, no ha sido posible comprobar la forma en que estas tipologías se aplican a cada ámbito a través de las fichas correspondientes, como sí ha ocurrido con los otros documentos analizados anteriormente.

### 3.4.2 Las tipologías en la bibliografía científica

De entre los trabajos que, desde el ámbito científico, han abordado la cuestión tipológica de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales en España, se pueden citar, por orden de antigüedad, los siguientes: el de García de Jalón Lastra *et al.* (1986) para el caso de la provincia de Valladolid<sup>127</sup>; la tesis doctoral de Requena Sánchez (1987) que analiza el fenómeno en la provincia de Sevilla; el de Pie i Ninot y Navarro (1988) para el caso del municipio de Palma de Mallorca; y, por último, el de Sancho Martí (1989a, 1989b) para el caso de Zaragoza. Algo posteriores, son las de Busquets i Grau (1999), y el de Muñoz (2007), ambos centrados en Barcelona y su región metropolitana<sup>128</sup>. Por último, en fechas más reciente, se ha publicado la tesis doctoral de J. M.

Alonso López (2016), que trata estas cuestiones para el caso de Tenerife<sup>129</sup>.

El caso de las parcelaciones ilegales de la provincia de Valladolid fue abordado por un amplio equipo de profesionales de diferentes áreas disciplinares entre junio y diciembre de 1981, aunque la publicación viera la luz cinco años después (García de Jalón Lastra *et al.*, 1986). A pesar de la profundidad y minuciosidad del estudio, éste no plantea una tipología de parcelaciones como tal, sino que analiza el fenómeno desde distintas perspectivas (afecciones territoriales y urbanísticas, características de las edificaciones, tipo de parcelario, patrones de localización respecto del núcleo urbano principal, etc.), lo que proporciona una visión y caracterización general del fenómeno muy completa y rigurosa, pero, se insiste, sin llegar a proponer una clasificación tipológica. Solo cuando analizan los modelos urbanos que se han seguido en el desarrollo de las parcelaciones, muestran los distintos patrones que se han seguido (ver figura 3.11).

A pesar de lo señalado anteriormente, los autores sí proponen una clasificación morfológica de las parcelaciones ilegales a partir de la estructura viaria del interior, así como de la distribución y de la forma de las parcelas (García de Jalón Lastra *et al.*, 1986, p. 92 y ss.). La consideración de estos parámetros da lugar a dos tipos: Las del tipo 1 son aquellas "[...] que están muy influidas por la parcelación agrícola previa y se pueden clasificar según el tipo de ésta" (*ibidem*, p. 92). Y, por otro lado, las consideradas dentro del tipo 2, serían aquellas que "[...] poseen una estructura poco influenciada o independiente de

<sup>127</sup> También han analizado esta provincia Font Arellano *et al.*, 1976a, 1976b; González Urruela, 1985.

<sup>128</sup> Para este ámbito también se pueden consultar los trabajos de Herce Vallejo, 1975; Nel-lo i Colóm, 2011; Barba y Mercadé, 2007; Busquets i Grau, 1976; Font Arellano, 2007.

<sup>129</sup> En el caso de Tenerife también se pueden consultar los siguientes trabajos: Domínguez Andón *et al.*, 1983; García Herrera, 1981; García Herrera y Pulido Mañes, 1980, 1982. Y para el conjunto de las Islas Canarias: Colegio de Arquitectos de Canarias, 1983; Martín Fernández, 2011.

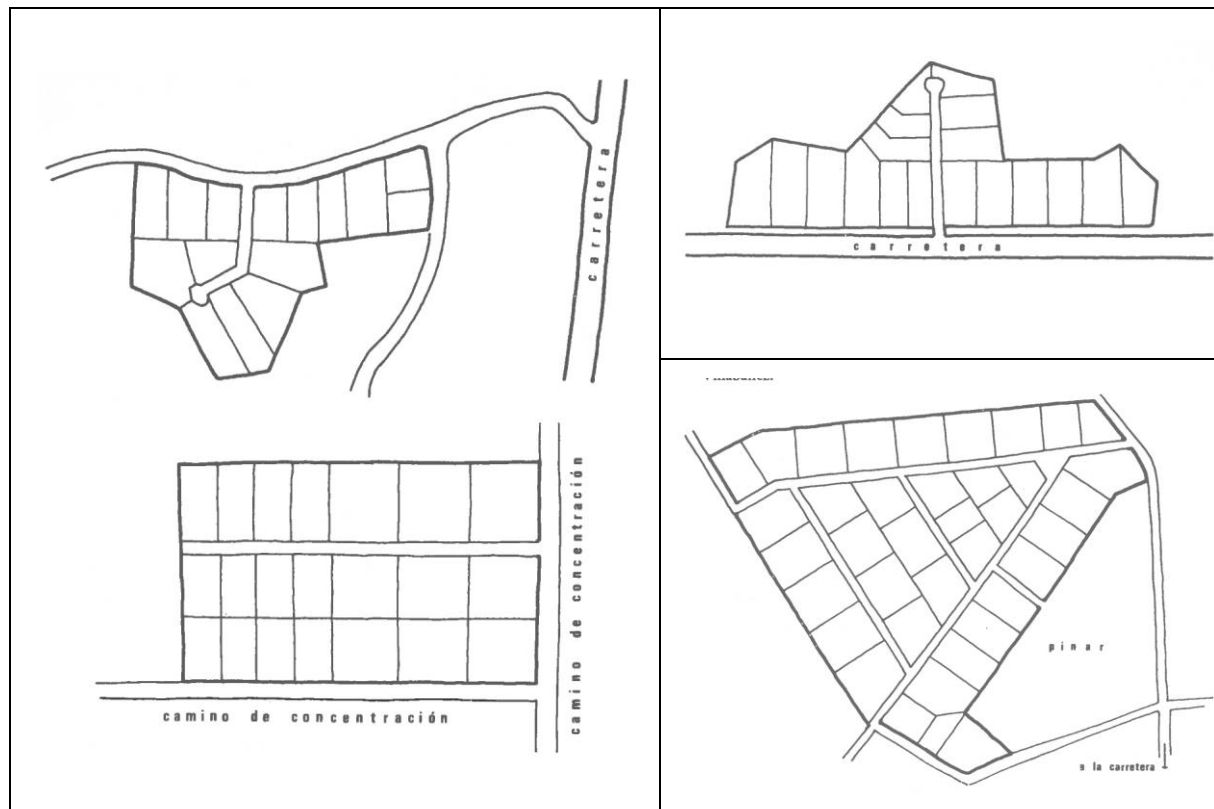
aquella y se pueden clasificar, por tanto, desde un punto de vista geométrico propio" (*ibidem*, p. 94). Dentro de cada uno de dichos tipos generales, los autores establecen una serie de subtipos. Los esquemas que aparecen en la columna izquierda de la figura 3.11, obedecen a los subtipos 1.a), en los que, partiendo de la parcela rústica original, se ha abierto algún camino auxiliar para dar acceso a las

nuevas parcelas. Por su parte, en la columna de la derecha aparecen el esquema del subtipo 1.b) -arriba- y del subtipo 2.b) -inferior-. El primero es un caso particular de los anteriores, siendo el elemento diferenciador la existencia de una carretera como elemento estructu-

rante donde se apoyan la mayor parte de las parcelas interiores. Por último, el esquema del subtipo 2.b) englobaría aquellas parcelaciones caracterizadas por una "[...] geometría poligonal, que emplea calles rectas, pero con cruces no ortogonales y lindes perpendiculares a las calles" (*ibidem*, p. 96). Los dos subtipos restantes que proponen los autores son el 2.a) como una variante del anterior, aunque su característica principal es que todo el viario interior es perpendicular entre sí, por lo que los autores apuntan hacia la existencia de "[...] una labor de promoción y urbanización previa con un plano de parcelación donde se ve la mano de algún técnico entendido" (*ibidem*, p. 95). Por último, el subtipo 2.c) es la denominada *parcelación orgánica* que, como su nombre sugiere, cuenta con un viario interior con calles en curva que buscan adaptarse a la topografía del terreno (*ibidem*, p. 96-97).

Pero la anterior, no es la única propuesta que ofrecen los autores para las parcelaciones ilegales. Así, a partir de lo que se denominan *pautas de urbanización*, se proponen tres posibles localizaciones de las parcelaciones "[...] en relación a tres elementos característicos en cada municipio, el casco, los accesos y el territorio" (García de Jalón Lastra et al., 1986, p. 142). Como se puede

**Figura 3.11:** Ejemplos de algunos de los modelos tipo de *diseño urbano* de las parcelaciones ilegales de la provincia de Valladolid según su estructura viaria y parcelaria.



Fuente: García de Jalón Lastra et al., 1986.



ver, según dichos criterios, los autores proponen tres tipos diferentes: las parcelaciones urbanas, las parcelaciones de pauta "municipal" y, por último, las parcelaciones de pauta "territorial" (*ibidem*, p. 142 y ss.).

El segundo de los trabajos mencionados al principio donde se propone una clasificación tipológica, es el de Pie i Ninot y Navarro (1988) para el municipio de Palma de Mallorca. Las tipologías establecidas por los autores fueron las siguientes:

- Urbanizaciones marginales: caracterizados por tener como uso predominante el de vivienda de primera residencia, así como por su localización próxima a los núcleos urbanos. Desde el punto de vista morfológico "[...] son muy distintas a las demás; tienen calles más anchas de ocho metros y se organizan sobre trazados más urbanos" (*ibidem*, p. 60).
- Fincas rústicas: Englobaría a aquellas parcelaciones que "[...] por su reducido tamaño o por la irregularidad de la finca de origen, no llegan a asumir un grado de racionalidad geométrica paralelo al de las promociones más intensas" (*ibidem*). A su vez, la agrupación por tamaños da lugar a tres subtipos (ver figura 3.12): pequeñas, medianas y grandes.
- Trazado geométrico: Se trata del grupo de parcelaciones ilegales que "[...] desde el punto de vista morfológico, [son] las más maduras [...]" (*ibidem*). La disposición de la trama urbana interior, pone de manifiesto que existe una racionalización de "[...] la promoción buscando el trazado más económico y rentable" (*ibidem*, p. 60-61). En fun-

ción de la forma de la trama urbana interior, los autores establecen a su vez cuatro tipos: en "cul de sac", en "pinta", "en forca" y, por último, en "malla"<sup>130</sup>.

- Apertura de caminos: La última tipología establecida obedece a las "[...] parcelaciones fracasadas [...] que se detuvieron en el inicio, cuando solo habían iniciado la apertura de un camino" (*ibidem*, p. 67). La principal característica de este tipo es el estado elemental de las infraestructuras, que está formada, básicamente, por el propio camino de la parcelación (*ibidem*).

Como se puede deducir tanto de las descripciones de los distintos tipos de parcelaciones como de los subtipos establecidos por los autores, la caracterización se ha establecido exclusivamente a partir de aspectos morfológicos, básicamente, los que se asocian a la forma del trazado del viario. Como aspecto complementario se ofrecen algunos datos sobre el estado y la forma en que se producen la dotación de los principales servicios urbanos (abastecimiento de agua y electricidad). Por otro lado, establecer esta metodología para la clasificación tipológica conlleva el inconveniente de no desembocar en una caracterización clara del fenómeno, dado que no es posible, por ejemplo, relacionar el tipo de trazado interior con la tipología de la edificación, con la calidad de la urbanización interior, tamaño de parcela, etc., lo que podría ayudar a conocer el perfil socio económico de los usuarios de la parcelación y, a partir de la distribución por el territorio de los tipos de parcelaciones a partir de estos criterios, establecer patrones de localización, preferencias, etc. En todo caso, los criterios para la definición de los tipos y subtipos establecidos por los

<sup>130</sup> En el texto aparecen traducidas "pinta" como peine y "en forca" como en horca.

autores son fundamentales para desentrañar algunas de las claves del fenómeno.

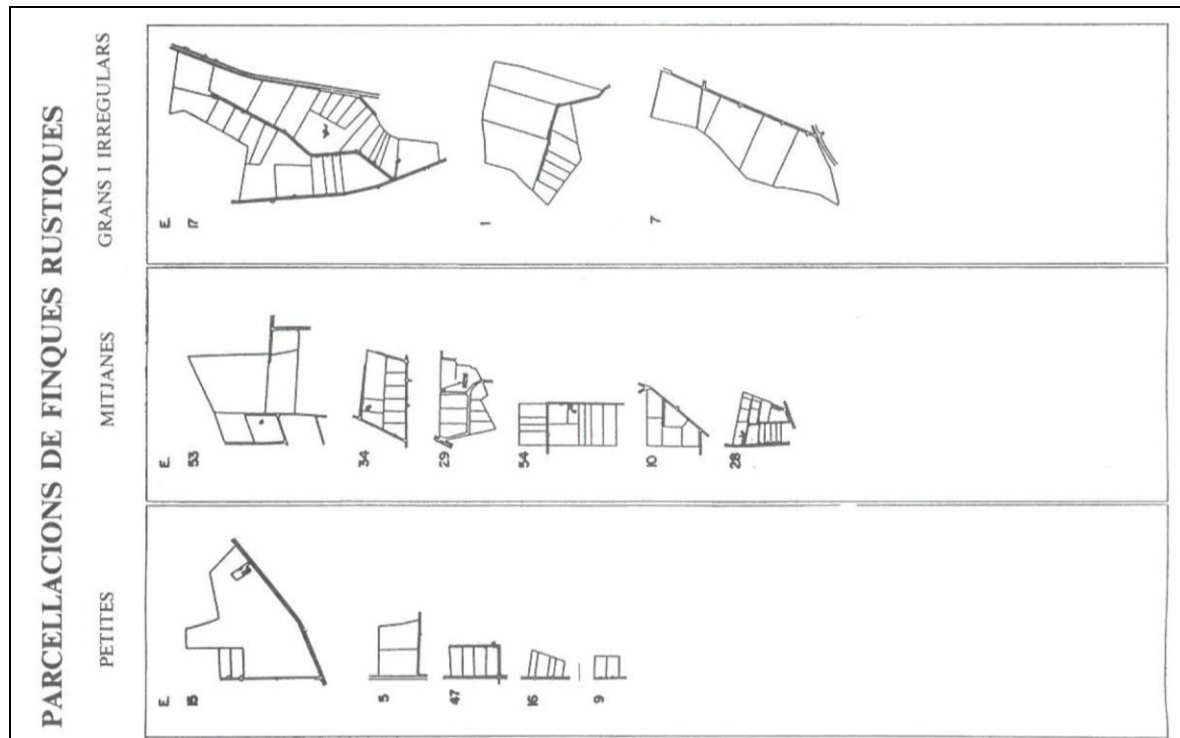
El trabajo de Sancho Martí (1989b, 1989c) para la ciudad de Zaragoza, no establece una clasificación tipológica como tal. Lo que hace es describir las parcelaciones ilegales a partir de una serie de rasgos (grado de urbanización, calidad de la construcción, modo de emplazamiento con relación al núcleo central o respecto al diseño y la mor-

fología parcelaria). La propuesta del autor es tal, que posibilita que una misma parcelación se pueda adscribir, al mismo tiempo, a varios de los tipos descritos. Esto puede suponer una dificultad a la hora de la caracterización del fenómeno de una manera más general; así como las propuestas de acción global sobre asentamientos con rasgos similares. Con todo, el autor, al igual que se hiciera para el caso de Valladolid, propone una agrupación prácticamente idéntica y basada

en los mismos criterios que el elegido para dicha provincia (*vid.* figura 3.13); es decir, la relación de las parcelaciones ilegales con "[...] el casco o núcleo de población, los accesos y el territorio[...]" (Sancho Martí, 1989c, p. 156).

Los tres tipos propuestos bajo estas premisas son: parcelaciones *Urbanas*, *Municipales* y *Territoriales* (*ibidem*). Las denominadas *urbanas*, serían aquellas que "[...] dependen directamente de algún municipio, del que reciben los servicios básicos y con el que tienen clara vinculación" (*ibidem*); el trabajo ofrece todas las casuísticas posibles que podrían presentarse (*vid.* figura 3.13). Por su parte, las que están bajo la denominación de *Municipales*, pueden a su vez agruparse en: 1) de *enclave*, "[...] cuando se sitúan relativamente cerca del núcleo o muy próximas a algún cruce, a través del cual se accede al pueblo"; 2) de *corredor*, "[...] cuando el elemento estructurante es una carretera de gran accesibilidad para el núcleo"; 3) de *acceso*, cuando "[...] se sitúan entre la carretera de acceso principal y la de acceso a algún municipio"; y 4) *mixtas*, cuando "[...] cuando utilizan carreteras principales, secundarias o simples

**Figura 3.12:** Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales de Palma de Mallorca a partir de la forma de la parcela original y del trazado viario interior; se muestran las tipo "fincas rústicas", y subtipos.



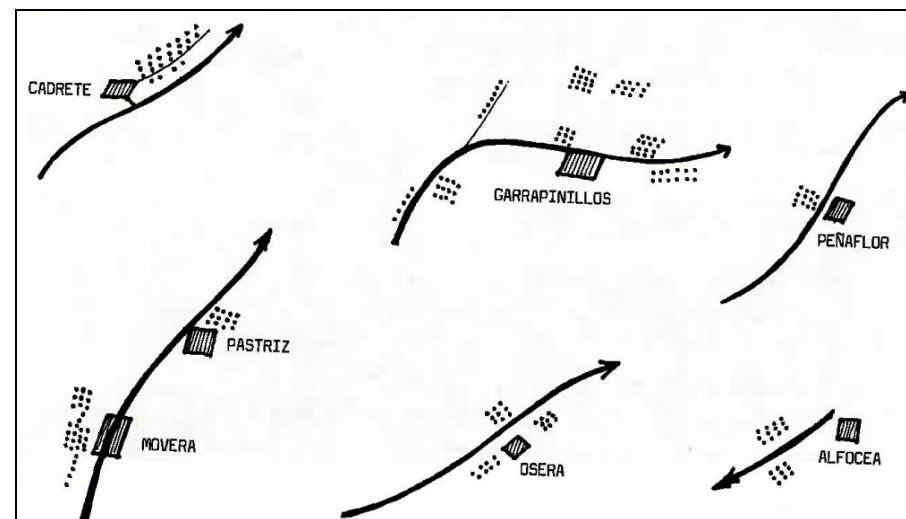
Fuente: Pie i Ninot y Navarro, 1988, p. 62.

caminos, con gran incidencia en los que conducen al río" (*ibidem*, p. 157-158). Por último, las tipo *Territoriales*, serían "[...] aquellas en las que no hay vinculación directa con el municipio y debido a su distancia, quedan en una posición marginal<sup>131</sup> respecto al mismo e incluso, pueden quedar más cerca de otro" (*ibidem*, p. 158).

Por último, Sancho Martí, al igual que ya hicieran otros trabajos anteriores (Valladolid y Palma de Mallorca), también propone una "[...] clasificación morfológica [a partir de] [...] la estructura viaria y parcelaria" (Sancho Martí, 1989c, p. 158). El resultado final es una propuesta tipológica muy similar a la utilizada por los autores de los otros dos casos de estudio analizados. Así, se establecen cuatro tipos diferentes: tipo 1, que englobaría a las parcelaciones ilegales que han "[...] respetado la parcelación agrícola existente"; el tipo 2, las que, por el contrario, no la han respetado "[...] y se han trazado con criterios independientes de las delimitaciones preexistentes"; las del tipo 3, que son las que "[...] han conjugado divisiones anteriores, introduciendo algunas modificaciones que permitan un mayor uso del espacio"; y, por último, las del tipo 4, que serían los "[...] casos atípicos" (*ibidem*, pp. 158-159). La existencia de determinados matices hace que, al igual que para los casos comentados, también aparezcan una serie de subtipos dentro de las tipologías generales (*vid.* figura 3.14).

Esta metodología deriva en el establecimiento de un total de 16 subtipos de parcelaciones ilegales según su diseño y morfología parcelaria. Ello puede no ser la mejor forma de establecer una caracteriza-

**Figura 3.13:** Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales de Zaragoza a partir de la relación del ámbito respecto del núcleo urbano, accesos y de su posición en el territorio.



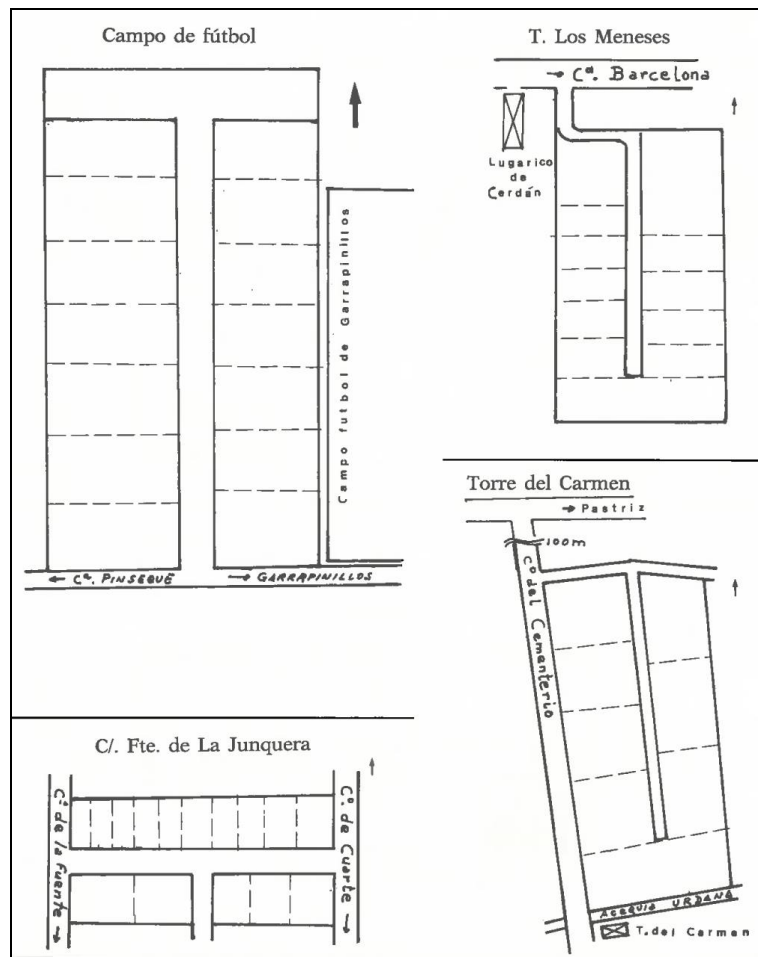
Fuente: Sancho Martí, 1989c, p. 156.

ción completa del fenómeno, dado que, al valorar solo el nivel de preexistencia del parcelario tradicional, o su grado de destrucción, se dejan de lado otras cuestiones.

En este sentido, tal vez pudiera ser más determinante a la hora de agrupar ámbitos bajo perspectivas con un mayor carácter geográfico, tener en cuenta, por ejemplo, las características sociodemográficas de los parcelistas. Pero también, como ya se ha apuntado en apartados anteriores, las características constructivas de lo edificado en el interior de las parcelas; a ello se podrían añadir cuestiones relacionadas con el grado y calidad de la urbanización interior, así como el nivel de los servicios e infraestructuras, o la superficie de las parcelas interiores. En definitiva, el aspecto morfológico es muy importante, pero no el único a considerar.

<sup>131</sup> En el caso de las parcelaciones ilegales de Valladolid, sus autores utilizaban precisamente este término para referirse a esta tipología (García de Jalón Lastra et al., 1986).

**Figura 3.14:** Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales de Zaragoza a partir del diseño y morfología parcelaria. La figura muestra el esquema perteneciente al subtipo 1.2.<sup>132</sup>



Fuente: Sancho Martí, 1989c, p. 160.

<sup>132</sup> Este subtipo recoge aquellas parcelaciones que, habiendo respetado la parcela rústica primitiva, han creado "[...] pequeñas vías interiores que facilitan el acceso a las parcelas" (Sancho Martí, 1989c, p. 160).

[...] Quizás, el pesimismo sea una actitud individual razonable, pero no sirve para dar fundamento a los proyectos y propuestas que intentan mantener o mejorar las relaciones de cada sociedad con su territorio. La disyuntiva es, por lo tanto, evidente: O nos ocupamos de la calidad de nuestros paisajes, o sufrirá importantísimas pérdidas.

F. Zoido y C. Venegas, 2002

## CAPÍTULO 4: EL FENÓMENO DE LAS PARCELACIONES ILEGALES EN ANDALUCÍA: PANORÁMICA GENERAL, TRATAMIENTO ADMINISTRATIVO Y REGULACIÓN JURÍDICA



## 4.1 Panorámica general de las parcelaciones ilegales en Andalucía

Como en el resto de las regiones del país, aunque de manera desigual (Burriel de Orueta, 2008), Andalucía no ha sido ajena al proceso de dispersión urbana descrito en el capítulo anterior. Y no solo no se ha mantenido al margen de sus efectos, sino que, para algunos autores, ha sido una de las más afectadas (Delgado Viñas, 2007; Fernández Tabales y Cruz Mazo, 2013); y dentro del vasto territorio regional, fueron los espacios litorales (Carvajal Gutiérrez, 2011; Burriel de Orueta, 2008; Fernández Tabales y Cruz Mazo, 2011), junto con las aglomeraciones urbanas las áreas de mayor afectación (Fernández Tabales y Cruz Mazo, 2011). Esta intensa actividad urbanizadora<sup>133</sup> y de construcción de edificaciones de todo tipo, característica de la mayor parte de las ciudades andaluzas durante los últimos decenios, ha sido fruto, entre otros muchos factores, de la vinculación del desarrollo económico al sector de la construcción (Díaz-Parra y Romano, 2016; Lois González et al., 2016). Lo anterior, junto con toda una serie de transformaciones sociales y tecnológicas, es lo que ha llevado a algunos autores a utilizar terminologías asociadas a los desastres naturales para calificarlos (García-Bellido García de Diego, 2005)<sup>134</sup>.

En este contexto y si, como todo apunta, parece ser un hecho constatable que los crecimientos urbanos de los que se viene hablando se

han producido bajo la forma de asentamientos dispersos por amplios sectores del territorio más o menos próximo a la ciudad, ello ha derivado en la rápida transformación de los paisajes de sus periferias. Delgado Bujalance (2009) ha analizado estas cuestiones para el caso de las aglomeraciones urbanas de Andalucía, bajo la perspectiva de la forma en que han sido consideradas en la planificación subregional. Más allá de las interesantes consideraciones metodológicas propuestas por el autor, con relación al análisis de los paisajes de unos espacios tan complejos como los de las periferias de los territorios metropolitanos, lo que interesa destacar en este punto es, precisamente, el salto de escala que se produce en el análisis, al pasarse de lo local a lo supralocal. Y ello porque, como se irá viendo en lo que sigue, es a esa escala en la que, bajo los postulados de la presente investigación, habría que situarse para comprender en todas sus dimensiones los procesos de dispersión urbana y edificatoria de los que se viene hablando.

La disparidad de términos que se han utilizado para referirse a los procesos de dispersión urbana, junto con la falta de consenso entre la comunidad científica a la hora conceptualizarlos, provoca una cierta confusión en su utilización, que trasciende el ámbito puramente académico. En Andalucía, esta circunstancia podría estar detrás del uso, en muchas ocasiones indiscriminado y falto de rigor, del término *vivienda ilegal*, para referirse al complejo proceso que, desde hace varios decenios, está detrás de la aparición de nuevos asentamientos desarrollados al margen del planeamiento urbanístico y territorial vigente.

<sup>133</sup> Se ha optado por diferenciar ambos aspectos -urbanización/edificación- dado que, como es conocido, son innumerables los casos de sectores de suelo completamente urbanizados y, sin embargo, el estallido de la burbuja inmobiliaria impidió el inicio de los trabajos de construcción de las edificaciones.

<sup>134</sup> El autor denomina *tsunami urbanístico* al último período de crecimiento expansivo de la urbanización y construcción en España.

En este contexto, y con todas las salvedades que las propias fuentes sugieren, es en el que habría que situar las reiteradas alusiones que, desde hace algunos años, se hace con relación al fenómeno apuntado en el párrafo anterior. Así, es fácil encontrar la referencia de que en Andalucía existen 300.000 viviendas ilegales; es, al menos, lo que resultaría de consultar el supuesto *censo oficial* que, según las noticias de prensa, se habría elaborado para conocer el alcance del problema (Benot, 2016)<sup>135</sup>. A pesar de las consultas realizadas en la Consejería con competencias en la materia, tal inventario no existe<sup>136</sup>. En todo caso, el dato también ha sido manejado por personal técnico de la Consejería de Obras Públicas quién, durante la presentación del Decreto 2/2012 que tenía como objeto la regulación de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, manifestaba que "[...] la Junta estima que en Andalucía hay entre 300.000 y 350.000 viviendas irregulares aisladas [...]" (Planelles, 2012).

Todo apunta a que es difícil calcular el alcance real de esta problemática en el conjunto de la región; y ello por diversas razones. La primera porque, como se viene apuntando, no existe consenso, no ya entre la propia comunidad científica, sino tampoco entre los diversos actores o administraciones concernidas en el fenómeno, que delimiten de una manera clara y unívoca qué ha de entenderse por *vivienda ilegal*, así como la relación de esta con otros fenómenos como el de las parcelaciones ilegales. En segundo lugar, y directamente relacionado

con lo anterior, porque el dato es necesariamente cambiante; por tal motivo y, como el resto de procesos vivos, cualquier cifra que se aporte debería ir obligatoriamente referenciada a un momento concreto. La razón de esto último es de suma importancia ya que, de no tomarse en consideración, puede llevar a establecer diagnósticos equivocados del fenómeno. Por ejemplo, si el criterio que se utiliza para delimitar la situación de legalidad de una edificación está referido a la que tenga el suelo sobre la que está construida respecto del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de realizar el cálculo, es evidente que la cifra será mucho menor que si el criterio es referir tal situación al momento de construcción de dicha edificación. Existen casos realmente llamativos que servirían para ilustrar tal circunstancia, como los de Chiclana de la Frontera en Cádiz, Carmona en Sevilla o Córdoba, solo por citar algunos. En estos municipios, como en otros muchos, la vía para la incorporación de parcelaciones ilegales al modelo urbanístico ha sido su *reconocimiento* a través del cambio de clasificación del suelo sobre el que se asientan; por lo general, pasando de suelo no urbanizable a algunas de las modalidades de suelo urbanizable o, incluso, como suelo urbano, en este último caso bajo el tipo de *no consolidado*<sup>137</sup>.

En definitiva, si en la actualidad se quisiera hacer un inventario de viviendas ilegales en cualquier municipio, es probable que los propietarios con viviendas en el interior de parcelaciones que en origen fueron ilegales, pero que en aplicación del nuevo plan general de ordenación urbanística (PGOU) están dentro de algún sector de suelo urbanizable, considerarían inaceptable que los trataran de *ilegales*. Y

<sup>135</sup> Se trata solo de un ejemplo de la multitud de noticias que hacen referencia al mismo dato. Basta situar el texto "300.000 viviendas ilegales Andalucía" en cualquier buscador de internet para que aparezcan más de 75.000 resultados relacionados.

<sup>136</sup> Una consulta directa realizada a un técnico perteneciente al Cuerpo de Inspectores de Ordenación del Territorio confirma tal extremo; es decir, la inexistencia de tal documento.

<sup>137</sup> Se trata de la denominación establecida por el artículo 45.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para el suelo Urbano que no ha completado la urbanización y, por tanto, no cuenta con los servicios e infraestructuras necesarias para tener la consideración de solar.



ello, a pesar de que la edificación fuera construida en suelo no urbanizable, en una parcela sin la calificación de solar<sup>138</sup>, sin proyecto técnico de ningún tipo y, por supuesto, sin licencia de obras. Eso sí, hoy el nuevo PGOU las clasifica como suelo urbanizable y, para la mayoría, eso puede ser sinónimo de que sus viviendas están *legalizadas*; aunque para que tal afirmación sea cierta, deban cumplir con todos aquellos requisitos que escamotearon en el momento de la construcción de las mismas.

#### 4.1.1 Las parcelaciones ilegales a través de los inventarios de la administración regional

El apartado anterior terminaba afirmando que, a día de hoy, no se sabe a ciencia cierta el alcance real de los procesos de parcelación ilegal en la región; ello no es óbice para que la administración autonómica haya realizado intentos para evaluar tal alcance. En este sentido y, en contraste con lo señalado para otras regiones en el capítulo anterior, Andalucía ha sido la única en la que se han podido documentar y consultar dos trabajos que han analizado este tipo de fenómenos. Se trata de los inventarios realizados o encargados por la Dirección General de Urbanismo el primero<sup>139</sup> (Dirección General de

Urbanismo, 1989b, 1989a, 1989c), y por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo el segundo (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004a, 2004b).

##### 4.1.1.1 El inventario de Parcelaciones Urbanísticas de 1988

El *Inventario de Parcelaciones Urbanísticas 1986/1988*, elaborado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes durante dicho período, se inscribía en el denominado *Programa de Actuación del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba*; este, a su vez, circunscrito en una iniciativa más amplia que tenía como ámbito de análisis al conjunto de la región (Dirección General de Urbanismo, 1989b).

Desde el punto de vista metodológico, el trabajo comienza acotando el concepto del objeto de estudio, señalando que, a los efectos del mismo, las parcelaciones urbanísticas<sup>140</sup> debían entenderse como aquellos "[...] procesos de asentamiento residencial que respondieran a actuaciones parcelatorias unitarias o transformaciones a segunda residencia de parcelaciones agrícolas tradicionales" (Dirección General de Urbanismo, 1989c, p. 1). Como consecuencia de lo anterior, el pro-

---

sultados más relevantes del inventario de 1988. Por tanto, los datos que se ofrecerán de este período a nivel regional han sido extraídos de dicho apartado.

<sup>138</sup> El artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía señala que para que unos suelos tengan la consideración de urbanos deben "[...] estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión".

<sup>139</sup> De este documento solo se ha podido disponer de las separatas correspondientes a la provincia de Córdoba. No obstante, el *Inventario de Parcelaciones de 2003* incluye en la introducción un apartado dedicado a exponer la síntesis de los re-

<sup>140</sup> Llama la atención que los redactores se inclinen por la utilización de dicho término para referirse al fenómeno, cuando el de parcelación ilegal era sobradamente conocido. Este ya había aparecido publicado, al menos, en los siguientes trabajos: Ezquiaga Domínguez, 1983; García-Bellido, 1983; García de Jalón Lastra, Sainz Guerra, Ezquiaga Domínguez, y Moya González, 1986; Gil, 1983; Pie i Ninot y Navarro, 1988. Por otro lado, también había sido utilizado el de urbanizaciones ilegales, entre otros, en los siguientes: Comunidad de Madrid, 1984b; Diputación General de Aragón, 1988; García-Lliverós Sánchez-Robles, 1983; Sin autor, 1984, 1985.

pio documento señalaba que quedaban excluidos tanto "[...] las tipologías de edificación aislada y la construcción esporádica y/o espontánea en las márgenes de las carreteras", además de las edificaciones que integraran "[...] el hábitat rural diseminado"; y, por último, tampoco serían considerados los procesos que tuvieran su origen antes de 1960 (*ibidem*). Pero, además, se adoptaba el criterio de considerar todas aquellas parcelaciones y urbanizaciones [sic], con independencia de su relación de contigüidad o no con núcleos urbanos consolidados, o de la clasificación del suelo sobre la que se asentaban. En todo caso, los asentamientos debían estar destinados a un uso predominantemente residencial, independientemente de si lo era para vivienda habitual o segunda residencia; y, en segundo término, debían contar con una superficie mayor de 2 ha, que en su interior existieran más de 12 parcelas y, por último, que contaran con una densidad mayor de 1 vivienda por hectárea (*ibidem*, p. 2). De todos los criterios anteriores, tal vez sea el relacionado con no tener en cuenta la clasificación urbanística de los suelos sobre los que se asientan las parcelaciones, el que presente una mayor controversia. Ello, porque, como se tendrá la oportunidad de ir viendo a lo largo de la investigación, es una de las cuestiones que más pueden influir, tanto en el diagnóstico final del fenómeno, como en la eficacia de las medidas adoptadas para su contención o reconducción.

Con posterioridad, en la siguiente fase del trabajo, esta metodología se vio matizada en algunos términos, lo que dio lugar a la elaboración de un segundo inventario; por último, a partir de unos criterios aún más restrictivos, precisamente por tomar en consideración el aspecto destacado anteriormente, al *Catálogo* definitivo de las parcelaciones urbanísticas que fueron consideradas en el diagnóstico final. En este sentido, para la elaboración del citado catálogo se tomó la determinación de incluir solo aquellas parcelaciones que estuviesen

asentadas sobre suelos clasificados por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable. Esto supuso excluir las que lo estaban sobre suelo urbano, "[...] salvo en los casos más significativos de planeamiento municipal que precisaría de una revisión de esa clasificación" (Dirección General de Urbanismo, 1989b). Por último, también quedaron excluidas aquellas parcelaciones que estaban "[...] situadas sobre suelo Urbanizable que [contaran] con Plan Parcial vigente, salvo aquellos casos en que el Plan Parcial [fuera] anterior al 1/1/1984" (*ibidem*); en este último caso, debía darse la circunstancia de que, además, el proyecto de urbanización no se hubiese llevado a cabo, o bien, se hubiera desarrollado contraviniendo las indicaciones del plan parcial. La decisión supondría detraer del diagnóstico final un gran número de parcelaciones ilegales. En efecto, como muestra la tabla 4.01, casi 4.500 de las algo más de las 24.000 ha ocupadas por parcelaciones urbanísticas en toda la región, estaban asentadas sobre suelos clasificados como urbano o urbanizable.

Los datos confirman que, en provincias como Málaga, algo más del 50% de las parcelaciones urbanísticas se estaban desarrollando sobre suelo urbanizable; en el lado opuesto estaría Cádiz, con el 100% de las parcelaciones ilegales sobre suelo no urbanizable, o Córdoba, donde apenas el 2% de este tipo de asentamientos se situaban sobre suelos urbanizables. En una situación intermedia estarían las provincias Sevilla, con un 29,84%, y la de Granada, con el 29,85% de asentamientos en este tipo de suelo (*vid.* tabla 4.01). Es decir, las provincias Cádiz, Córdoba o Huelva, se caracterizaban por la localización de las parcelaciones ilegales sobre suelo no urbanizable; en el resto, esta situación se matizaba, dado que contaban un con importante porcentaje de superficie parcelada sobre otras clases de suelo.

El inventario también aportaba información acerca del uso de las edificaciones. La tabla 4.02 recoge los datos relativos a la superficie

ocupada por las parcelaciones urbanísticas consideradas según este indicador. En este sentido, se constata cómo, en esos momentos, en la mayoría de las provincias andaluzas el uso predominante en ese tipo de asentamientos era el de segunda residencia. En efecto, aunque la media para el conjunto de la región apuntase a que la superficie ocupada por parcelaciones urbanísticas dedicadas a segunda residencia fuera solo del 52,57%, el análisis por provincias obligaría a matizar tal afirmación. En este sentido, la existencia de alguna de ellas donde la segunda residencia es casi testimonial, caso de la de Cádiz con solo el 8,09%, o la de Huelva con algo más del 23%, introducirían una cierta distorsión en la media regional. Una lectura similar habría que hacer con relación a la superficie de parcelaciones urbanísticas dedicadas a primera residencia; también en este caso, el dato de la provincia de Cádiz, con más del 70% de la superficie ocupada dedicada a dicho uso, distorsionaría la media del conjunto. Como se puede ver, en provincias como Jaén, Sevilla, Córdoba o Almería, la superficie destinada a primera residencia no llegaba al 5%; el resto, más próximas al 15%, excepto Málaga que rozaba el 20%. En definitiva, se podría afirmar que, salvo en la provincia de Cádiz, el uso característico de las parcelaciones ilegales en este primer estadio del fenómeno, era el de segunda residencia.

Con todo, no se puede pasar por alto el importante porcentaje de suelo afectado por parcelaciones que estaba destinado a lo que el estudio denominaba uso mixto (ver tabla 4.02). En este sentido, se puede comprobar cómo había provincias que destacaban por este

**Tabla 4.01:** Distribución de la superficie (ha) ocupada por parcelaciones ilegales por provincia y régimen urbanístico del suelo, según los resultados del inventario de 1988.

Provincia	Sin dato		Sin Plan		No Urbanizable		Urbano		Urbanizable		Total	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Almería	321,5	32,09	0,00	0,00	511,80	51,09	0,00	0,00	168,50	16,82	1.001,80	4,16
Cádiz	65,1	1,15	151,00	2,68	5.422,00	96,17	0,00	0,00	0,00	0,00	5.638,10	23,44
Córdoba	75,01	1,99	320,70	8,49	3.300,00	87,40	0,00	0,00	80,00	2,12	3.775,71	15,69
Granada	67,5	4,01	65,00	3,86	1.048,50	62,28	0,00	0,00	502,50	29,85	1.683,50	7,00
Huelva	15,5	0,94	0,00	0,00	1.607,00	97,01	0,00	0,00	34,00	2,05	1.656,50	6,89
Jaén	3,00	0,27	2,00	0,18	719,10	65,44	9,80	0,89	365,00	33,22	1.098,90	4,57
Málaga	0,00	0,00	14,60	0,80	883,40	48,23	0,00	0,00	933,50	50,97	1.831,50	7,61
Sevilla	0,00	0,00	0,00	0,00	5.074,40	68,83	98,10	1,33	2.199,60	29,84	7.372,10	30,64
<b>Totales</b>	<b>547,61</b>	<b>2,28</b>	<b>553,30</b>	<b>2,30</b>	<b>18.566,20</b>	<b>77,17</b>	<b>107,90</b>	<b>0,45</b>	<b>4.283,10</b>	<b>17,80</b>	<b>24.058,11</b>	<b>100,00</b>

**Fuente:** Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p.20

hecho, caso de las de Huelva, Jaén o Málaga, con más del 30%; frente a estas, las de Almería, Sevilla o Cádiz, que estarían en el extremo opuesto. Se trataría de un hecho destacable, dado que, la tendencia general es a que el uso mixto vaya convirtiéndose con el paso del tiempo en residencia habitual. De lo anterior se podría deducir, que el peso de la primera residencia se consolidaría en provincias como Cádiz, Málaga o Huelva, mientras que, en el resto, se mantendría el uso mayoritario de segunda vivienda.

La distribución espacial de las parcelaciones ilegales por el territorio regional a partir de los datos de este primer inventario se representa en el mapa de la figura 4.01. Como se ve, el trabajo apuntaba hacia la existencia de dos patrones de localización. El primero, de mayor importancia, constataría el factor de atracción que suponen las capitales

**Tabla 4.02:** Superficie (ha) de las parcelaciones según el uso de las viviendas localizadas en su interior; distribución por provincias según los resultados del inventario de 1988.

Provincia	Primera residencia		Segunda residencia		Mixto		Sin dato		Total	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Almería	44,50	4,44%	809,80	80,83%	123,50	12,33%	24,00	2,40%	1.001,80	4,16%
Cádiz	3.947,60	70,02%	456,20	8,09%	930,30	16,50%	304,00	5,39%	5.638,10	23,44%
Córdoba	126,60	3,35%	2.659,90	70,45%	989,20	26,20%	0,00	0,00%	3.775,70	15,69%
Granada	237,00	14,08%	1.057,00	62,79%	389,50	23,14%	0,00	0,00%	1.683,50	7,00%
Huelva	192,50	11,62%	384,10	23,19%	822,30	49,64%	257,60	15,55%	1.656,50	6,89%
Jaén	0,00	0,00%	709,40	64,56%	389,50	35,44%	0,00	0,00%	1.098,90	4,57%
Málaga	365,70	19,97%	833,20	45,49%	598,70	32,69%	33,90	1,85%	1.831,50	7,61%
Sevilla	28,70	0,39%	5.737,70	77,83%	1.113,80	15,11%	491,90	6,67%	7.372,10	30,64%
Totales	4.942,60	20,54%	12.647,30	52,57%	5.356,80	22,27%	1.111,40	4,62%	24.058,10	100,00

Fuente: Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p.22. Elaboración propia.

provinciales; en esta situación estarían las de Sevilla, Córdoba, Jaén y Granada y, en menor medida, Cádiz. El segundo, por su parte, mostraría la importancia del litoral; aquí, serían los casos de Almería y, sobre todo Málaga, los que servirían para ejemplificar dicho patrón (*vid.* figura 4.01). En este sentido, el propio documento apunta hacia esta tendencia, al señalar que existiría "[...] una fuerte concentración en el proceso parcelador en torno a los núcleos urbanos más relevantes, destacando dentro de ellos el peso de Sevilla, Cádiz y, secundariamente, de Córdoba" (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p. 27). Pero, además, se dirige la atención hacia el fuerte dinamismo que presenta el fenómeno en los municipios de Córdoba y Chiclana de la Frontera que, por otro lado,

contrastaría con la tendencia general hacia el estancamiento (*ibidem*). Como se irá viendo, no solo estos, sino que también otros municipios, como Jerez de la Frontera, Jaén o Carmona, se unirían a los anteriores como los ámbitos donde el fenómeno, lejos de frenarse, presentaría signos de mayor vigor. A pesar de ello, en el documento se apuntaba hacia la "[...] tendencia general que muestran las parcelaciones inventariadas [hacia] el estancamiento, tanto por la inviabilidad de algunos de los asentamientos, como por la colmatación de las posibilidades de otros [...]", lo que no es óbice para que "[...] se registren sectores de gran dinamismo, como es el caso de Chiclana o Córdoba capital" (*ibidem*).

Una última cuestión abordada en el inventario que se viene comentando, de especial relevancia para los objetivos finales de la presente investiga-

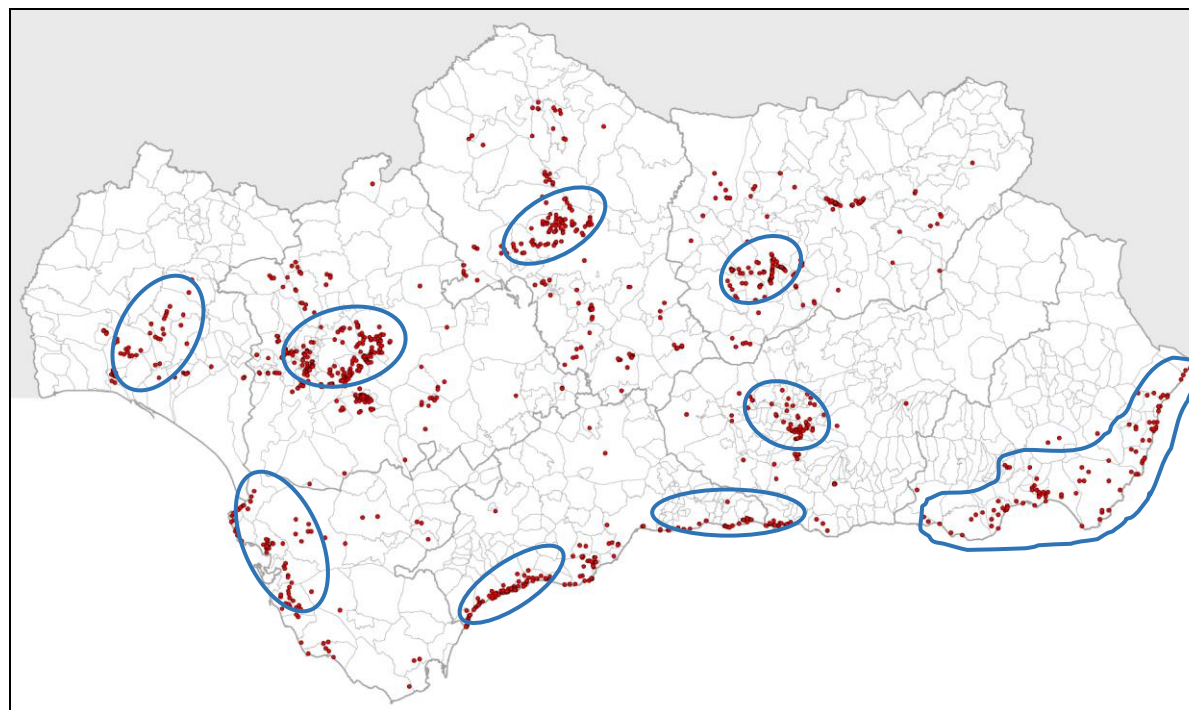
ción, es el de las tipologías de las parcelaciones urbanísticas identificadas. En este sentido, en el inventario se diferenciaban entre los siguientes tipos: a) Urbanizaciones, b) Ciudad Jardín, c) Lotes Unitario, d) Fraccionamiento Espontáneo y Gradual, e) Tipología Mixta y, por último, los considerados bajo la denominación de Otros Tipos (tipo f) (Dirección General de Urbanismo, 1989b).

De entre los seis tipos que se establecieron, los cuatro primeros son especialmente relevantes por la relación que tienen con las parcelaciones que son objeto de estudio en esta tesis. Las primeras agrupadas bajo la denominación de *urbanización*, se referían a los asentamientos que contaban "[...] con los servicios urbanísticos fundamentales (vialidad pavimentada, red de electricidad, red de abastecimiento de

agua y red de alcantarillado)" (*ibidem*, p. 8). En cuanto a la tipología edificatoria, predominaba las de tipo "[...] chalets, destinándose las superficies libres de las parcelas a espacios ajardinados" (*ibidem*). Por su parte, la de *Ciudad Jardín*, fueron las que contaban con una serie de rasgos comunes, como eran la existencia de una planificación previa, la posibilidad de una clara delimitación física del ámbito parcelado, una transformación importante del paisaje en el que se inserta el asentamiento y, por último, "[...] la implementación de una nueva organización del suelo con una lógica interna propia, normalmente ajena a las pautas previas de estructura y uso del medio rural del lugar" (*ibidem*). Bajo el tipo *Lotes Unitarios* se agrupaban las parcelaciones que se habían formado a partir de "[...] la parcelación de grandes fincas rústicas para la formación de huertos individuales" (*ibidem*). Según los autores, se trata de un tipo específico, a pesar de que compartiría determinados elementos con el anterior, tales como "[...] el carácter planificado y delimitación clara del ámbito" y, por otro lado "[...] la ambivalencia del contenido de uso de la parcela, que es inicial y formalmente agraria, pero que fácilmente puede dar soporte a la instalación residencial" (*ibidem*)<sup>141</sup>. Según el documento, las de tipo

<sup>141</sup> Dentro de esta tipología y, en función del tipo de usos complementarios que se desarrollen en el interior de la parcela, los autores diferencian tres subtipos; estos serían "[...] (a) uso de huertos familiares; (b) uso agrícola con carácter de economía externa; y (c) otros" (*ibidem*).

**Figura 4.01:** Distribución de las parcelaciones urbanísticas identificadas en el inventario realizado por la Dirección General de Urbanismo en 1988.



**Fuente:** Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p.19.

*Fraccionamiento espontáneo y gradual* y *Ciudad-Jardín*, serían las formas predominantes de los asentamientos incluidos en el Catálogo; añadían que se trata de los "[...] ámbitos de estructura rural poco transformada" (*ibidem*). Entre sus principales características estarían la "[...] inexistencia de un plan previo que ordene la transformación y división del suelo, y de unos límites reconocibles que acoten espacialmente el proceso [...]"; pero, además, dichos ámbitos guardan una "[...] vinculación directa del proceso a la estructura previa de la pro-



Figura 4.02: Fragmento de la ficha del Catálogo de la parcelación El Melgarejo-Siete Fincas.

SUPERFICIE TOTAL 438 Ha.	N.º DE PARCELAS 730	DENSIDAD 1,7 Parcelas/Ha.	TAMAÑO PREDOMINANTE Irregular m. <sup>2</sup>
MORFOLOGIA Y TIPOLOGIA  Sobre viario preexistente Orgánica y ortogonal en algunos sectores Parcelación convencional y forestal calidad media Cerramiento metálico, seto vivo y de fábrica		USOS COMPLEMENTARIOS EN PARCELAS OCUPADAS  Jardín Piscina	
ORIGEN Varias fincas urbanizadas por promotores		DINAMICA Alto riesgo de ampliación en áreas no consolidadas	

PARCELACION

la información recogida en las fichas del Catálogo<sup>142</sup> (vid. figura 4.02), en estas no se hacía referencia a los tipos previamente establecidos. Sin embargo, sí describían una *Morfología y Tipología* en base a cuestiones como, las características del viario sobre el que se asientan, la forma del viario interno, el medio físico en el que se insertan y, finalmente, se hacía referencia al cerramiento de las parcelas.

Fuente: Dirección General de Urbanismo, 1989a.

piedad, de los caminos, y, a veces, de canales de agua que operan como matriz [...] para la introducción de nuevos caminos que actúen como nuevos frentes de acceso y de progresiva subdivisión" (*ibidem*).

De lo anterior resulta que, aunque el inventario establecía esta diferenciación tipológica, lo hacía a partir de aspectos que no se podrían relacionar fácilmente entre sí. Es decir, si los dos primeros tipos - *Urbanización y Ciudad Jardín*- se sustentaban sobre criterios que tenían que ver con las características físicas de las parcelaciones propiamente dichas, los dos siguientes -*Lotes Unitarios y Fraccionamiento Espontáneo y Gradual*- los serían a cuestiones de la génesis del proceso parcelario; algo que, como se puede suponer, tendrá su reflejo posterior en aspectos físicos y formales. Por su parte, los dos últimos, servirían para acoger los asentamientos que no se podían incluir en ninguno de los tipos anteriores. No obstante lo anterior, a la vista de

#### 4.1.1.2 El inventario de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable de 2003

Los trabajos para la realización del inventario de parcelaciones urbanísticas desarrolladas en suelo no urbanizable, serán realizados entre 2002 y 2004; las labores de documentación y diagnóstico del proceso se completarían en 2003 con el trabajo de campo. Desde el punto de vista metodológico, el documento comenzaba fijando los criterios para la elección de los asentamientos que serían objeto del mismo. Así, se optó por definir *parcelación urbanística* como aquellos "[...] enclaves"<sup>143</sup>

<sup>142</sup> Como se señalaba al principio del apartado, el trabajo que se viene comentando contaba con varios volúmenes, siendo uno de ellos el Catálogo de parcelaciones urbanísticas.

<sup>143</sup> Es el término elegido por los autores del inventario para referirse a las parcelaciones ilegales asentadas sobre suelo No Urbanizable.

de población consolidados, con continuidad en la ocupación del suelo, de más de 2 ha y 5 edificios, y situados en suelo no urbanizable" (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p. 7). Es decir, la metodología propuesta optó por limitar, tanto el tamaño del asentamiento o *enclave*, como el número de edificaciones; pero también, la clasificación del suelo sobre el que se asentaban. De ello, se desprende que quedaban eliminados del análisis ámbitos de menor tamaño o con densidades edificatorias inferiores a las 2,5 viviendas por ha, a los que se añadían "[...] los núcleos de origen tradicional" (*ibidem*). Por último, también quedaban fuera del ámbito del inventario "[...] los fenómenos de indisciplina urbanística asociados a edificación aislada sin continuidad territorial, incluso cuando estén integrados por diseminados con gran número de edificaciones" (*ibidem*). Es decir, se sustraían del diagnóstico final, las viviendas unifamiliares aisladas construidas en suelo no urbanizable al margen del planeamiento urbanístico que no formaran parte de un asentamiento reconocible. Por tanto, uno de los fenómenos de mayor alcance social y territorial en ámbitos espaciales como las comarcas de la Axarquía en Málaga (Yus Ramos y Torres Delgado, 2010), o del Valle del Almanzora en Almería, no serían tenidas en cuenta. A partir de esta delimitación conceptual, la metodología propuesta consistía en: Recopilación de información, catalogación y procesado de la información, trabajo de campo y, por último, la creación de un Sistema de Información Territorial a partir de la información recopilada (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p. 7).

Algunas de las conclusiones más relevantes del estudio, ponen de manifiesto que el fenómeno de las parcelaciones ilegales, lejos de frenarse, se había intensificado en el período de tiempo transcurrido entre ambos inventarios. En este sentido, el propio documento señalaba que, entre ambos trabajos, a pesar de las diferencias de criterio

en cuanto a la metodología utilizada<sup>144</sup>, se ha podido constatar un incremento de 714 nuevas parcelaciones ilegales (*ibidem*, p. 63). Los datos absolutos son aún más significativos; en 2003 existían en Andalucía 1.138 parcelaciones ilegales, que ocupaban una superficie total de 18.216 ha, y albergaban 38.622 viviendas construidas ilegalmente (*vid.* tabla 4.03). Los datos anteriores, llevan a los autores del estudio a concluir, que se había producido

[...] un significativo incremento respecto a la situación descrita por el Catálogo de Parcelaciones Urbanísticas realizado en 1988 por la propia Consejería de Obras Públicas y Transportes, cuando se identificaron un total de 668 enclaves en este mismo tipo de suelo (descartados los 358 situados exclusivamente en suelo Urbano o Urbanizable). (*ibidem*)

Con independencia del importante incremento, tanto respecto del número de asentamientos nuevos (más de 700 nuevas parcelaciones ilegales) como de la superficie ocupada, interesa analizar los datos desagregados por provincias y municipios; esto permitirá analizar el comportamiento diferencial del fenómeno a dicha escala. La tabla 4.03 muestra los principales resultados del inventario de 2003 respecto del número de parcelaciones ilegales existentes, la superficie total afectada, así como el número de viviendas construidas en el interior de estas. Como novedad con relación al período anterior, se ofrecen los datos del número de municipios que, dentro de cada provincia,

<sup>144</sup> Una de las principales diferencias metodológicas entre ambos trabajos es la relativa a la consideración del tipo de clasificación del suelo sobre el que se asientan las parcelaciones ilegales. Así, si en 1988 se optó por contabilizar, al menos para la elaboración del inventario, todas las parcelaciones, con independencia de dicha circunstancia, en el inventario de 2003 solo se tuvieron en cuenta las que se desarrollaban sobre suelo No Urbanizable.

**Tabla 4.03:** Principales resultados del inventario de 2003 respecto al número de parcelaciones ilegales, superficie ocupada y número de viviendas existentes.

Provincia	Municipios	Parcelaciones	Superficie (ha)	Viviendas
Almería	22	69	707,00	1.616
Cádiz	32	208	4.596,00	10.276
Córdoba	35	121	2.740,00	4.774
Granada	26	49	866,00	1.436
Huelva	17	61	1.063,00	2.214
Jaén	22	109	809,00	3.186
Málaga	44	278	3.752,00	7.020
Sevilla	45	243	3.510,00	8.100
<b>Totales</b>	<b>243</b>	<b>1.138</b>	<b>18.043,00</b>	<b>38.622</b>

**Fuente:** Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p.20.

estrían afectados por el fenómeno, lo que, por otro lado, permite conocer el número total de municipios de la región que cuentan en su interior con algún asentamiento urbano de este tipo. En este sentido, los resultados permitirían afirmar que, frente a lo que señalan otros trabajos (Defensor del Pueblo Andaluz, 2000, p. 8 y ss.), no parece que el fenómeno afecte de manera generalizada a toda la región o, al menos, no desde el punto de vista del número de municipios afectados; como se puede comprobar, un total de 243 de los

770<sup>145</sup> municipios de la región serían los que lo estarían (*vid.* tabla 4.03).

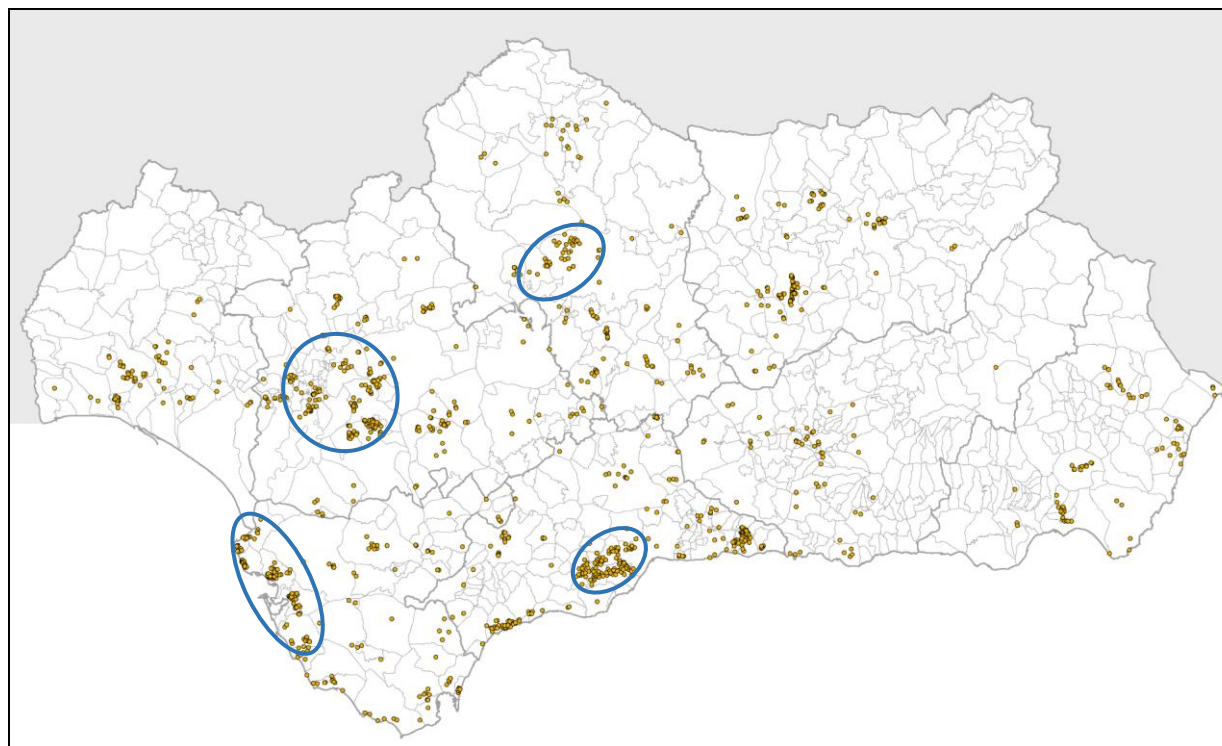
Frente a lo que ocurría en el inventario de 1988, en este se incluyen los datos, tanto del número de parcelaciones, como el de municipios afectados, superficie total afectada y, por último, el número de viviendas construidas sobre dichos ámbitos. Lo anterior permite, por ejemplo, comprobar las diferencias provinciales en cuanto al alcance del fenómeno, tanto respecto del número de parcelaciones, como de la superficie afectada o el número de viviendas. Sin embargo, la panorámica general que ofrece el proceso cuando algunos de los datos se representan cartográficamente no dista mucho del que presentaba dicho proceso en el primer trabajo. En efecto, el mapa de la figura 4.03 pone de relieve esta cuestión, mostrando una imagen muy similar a la recogida en el mapa de la figura 4.01 anterior. En este sentido, se puede ver cómo sigue existiendo un patrón de localización que pone en relación algunas capitales de provincia con el fenómeno parcelario (Sevilla, Córdoba, Jaén y Granada). Sin embargo, frente a lo que ocurría en 1988, ahora el ámbito del litoral malagueño y almeriense presentan un menor grado de afección, frente a lo que ocurre en la fachada Atlántica del de Cádiz, que se ve ampliado; al igual que en el sector serrano de Málaga y el Valle del Guadalhorce, donde el fenómeno presenta ahora una extraordinaria importancia. Por otro lado, también existen amplias zonas del interior de las provincias de Almería, Granada o Málaga donde el fenómeno parcelario no se manifiesta. Detrás de esta circunstancia habría unas claras motivaciones geográficas, tanto desde el punto de vista de los rasgos físicos y ambientales del territorio, como del factor de atracción que suponen los Centros Regionales.

<sup>145</sup> La fuente utilizada para contabilizar el número de municipios ha sido el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) para 2003.



La posibilidad de contar con algunos de los datos del inventario en soporte digital, ha permitido realizar análisis complementarios a los contenidos en el propio trabajo. La tabla 4.04 es una versión extendida de la que se recoge en el inventario (*vid.* tabla 4.03); muestra los resultados, tanto absolutos de los diferentes aspectos contabilizados (número de municipios afectados, número de parcelaciones, extensión, etc.), como los relativos; para ello se han añadido nuevas columnas que recogen los porcentajes de cada ítem para los diferentes ámbitos espaciales. Por otro lado, se ha incorporado una primera columna que contabiliza el total de municipios que hay en cada provincia; ello permite conocer qué grado de afección hay en cada una de ellas a partir del porcentaje de municipios que cuentan con alguna parcelación en su término municipal. Con esta operación se pone de manifiesto que, si tomamos como referencia el número absoluto de municipios con parcelaciones, las provincias más afectadas serían Sevilla y Málaga, con 45 y 44 municipios respectivamente, quedando Córdoba en tercer lugar con 35 municipios, y Cádiz, a continuación, con 32. Sin embargo, si en lugar de tomar en consideración el valor absoluto, se tiene en cuenta el porcentaje de municipios con alguna parcelación respecto del total de los que existen en la provincia, ahora sería Cádiz con más del 70% de municipios afectados la que, con mucha diferencia, sería la provincia

**Figura 4.03:** Distribución de las parcelaciones urbanísticas identificadas en el inventario realizado por la Dirección General de Ordenación del Territorio en 2003.



**Fuente:** Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p. 66.

con mayor grado de incidencia del fenómeno. Le seguiría Córdoba (46,67%) con prácticamente la mitad de municipios con parcelaciones ilegales; a continuación, estarían Málaga (44,00%) y Sevilla (42,86%). Es decir, bajo esta perspectiva, la provincia con una mayor intensidad del fenómeno sería Cádiz, y no Sevilla, que sí lo sería si se contabiliza solo el valor absoluto de los municipios con parcelaciones ilegales en su término.

**Tabla 4.04:** Distribución del número de parcelaciones ilegales, superficie ocupada y número de viviendas distribuidas por provincias según los resultados del inventario de 2003.

Provincia	Núm. Municipios			Núm. Parcelaciones		Superficie (ha)		Núm. Viviendas	
	Andalucía <sup>146</sup>	Con Parcel. ilegal	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Almería	102	22	21,57%	69,00	6,06%	707,00	3,92%	1.616	4,18%
Cádiz	44	32	72,73%	208,00	18,28%	4.596,00	25,47%	10.276	26,61%
Córdoba	75	35	46,67%	121,00	10,63%	2.740,00	15,19%	4.774	12,36%
Granada	168	26	15,48%	49,00	4,31%	866,00	4,80%	1.436	3,72%
Huelva	79	17	21,52%	61,00	5,36%	1.063,00	5,89%	2.214	5,73%
Jaén	97	22	22,68%	109,00	9,58%	809,00	4,48%	3.186	8,25%
Málaga	100	44	44,00%	278,00	24,43%	3.752,00	20,79%	7.020	18,18%
Sevilla	105	45	42,86%	243,00	21,35%	3.510,00	19,45%	8.100	20,97%
Totales	770	243	31,56%	1.138,00	100,00	18.043,00	100,00	38.622	100,00

**Fuente:** Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b. Elaboración propia.

Pero, además, esta circunstancia se ve reforzada si se analizan estos datos en combinación con los relativos a la superficie total parcelada, así como al número de viviendas existentes. En este sentido, Cádiz, además de contar con el 72,73% de los municipios afectados por el fenómeno parcelario, también se sitúa a la cabeza en cuanto a superficie transformada (más del 25% del total regional), y respecto del número de viviendas ilegales (el 26,61% del total de las existentes en Andalucía); si bien, ocuparía el tercer lugar en cuanto al número total de

parcelaciones (el 18,28%), frente al 24,43% de Málaga, o el 21,35% de Sevilla (*vid.* tabla 4.04).

Los datos desagregados por municipio permitirían, además de las anteriores, realizar otras consideraciones que servirían para reforzar algunas de las que se vienen realizando, en el sentido de la desigual afección del fenómeno al territorio regional. Así, se puede constatar que existe un gran número de municipios que solo cuentan con una o dos parcelaciones ilegales; y otros muchos, en los que, teniendo hasta cuatro, la superficie total afectada no representa más de 15 ha. Partiendo de la base de que tener un bajo número de parcelaciones (el límite se ha fijado en cuatro), para un municipio no debe plantear grandes problemas de gestión e, incluso, para aquellos que tienen algunas más, pero de pequeño tamaño, el fenómeno puede considerarse como *controlado*, obviamente con todas las precauciones inherentes al propio proceso, se ha procedi-

do a eliminar esos municipios de los análisis que se realizarán a continuación.

Dado que la casuística es muy variada, se ha procedido de la siguiente forma: en un primer momento se han eliminado todos los municipios que tenían una única parcelación, siempre que esta no tuviera una superficie superior a las 50 ha; esto ha supuesto suprimir 82 de ellos. A continuación, se han eliminado todos aquellos que tenían hasta cuatro parcelaciones ilegales, pero cuya superficie total parcelada no fuera superior a 15 ha; con este último criterio se han eliminado otros 33. Por tanto, tras estas operaciones, han quedado 128 municipios, que cuentan en su interior con 986 parcelaciones, que ocupan una superficie de

<sup>146</sup> Como se ha señalado anteriormente, la fuente utilizada para contabilizar el número total de municipios existentes en Andalucía, ha sido el SIMA.

17.312,16 ha. La tabla 4.05 recoge los resultados tras la aplicación de dichos criterios; y, como se puede ver, la panorámica general del fenómeno cambia sustancialmente. Así, y aunque respecto de la afección provincial, el orden sigue siendo el mismo al que existía en origen, los pesos relativos cambian radicalmente. En este sentido, Cádiz, que era la provincia con más del 70% de los municipios afectados, ahora solo el 50,00% de ellos tienen dos o más parcelaciones en su término municipal; el segundo puesto sigue siendo para Málaga, que ahora pasaría del 42,72 al 26%; Sevilla que del 42,86% pasa al 25,71%; y, en cuarto lugar, estaría Córdoba, que pasaría del 46,67% a algo más del 21%. Como se puede comprobar, al aplicar este criterio prácticamente todas las provincias reducen casi a la mitad el número de municipios afectados; por tanto, la lectura que podría hacerse es que existe un gran número de municipios (más de 100), donde el fenómeno tiene un alcance más limitado.

Con relación al número total de parcelaciones la diferencia entre ambas metodologías no introduce cambios sustanciales, lo que significa que las 152 parcelaciones que se han eliminado para los cálculos de la tabla 4.05, estarían repartidas de manera bastante uniforme entre todas las provincias; esta misma situación se repite respecto del reparto de la superficie afectada. Con todo, hay provincias donde los resultados en uno y otro caso presentan notables diferencias, como por ejemplo Granada, que pasa de 26 municipios afectados a apenas 9.

**Tabla 4.05:** Distribución del número de parcelaciones ilegales y superficie ocupada distribuidas por provincias para municipios con más de dos parcelaciones en su término municipal.

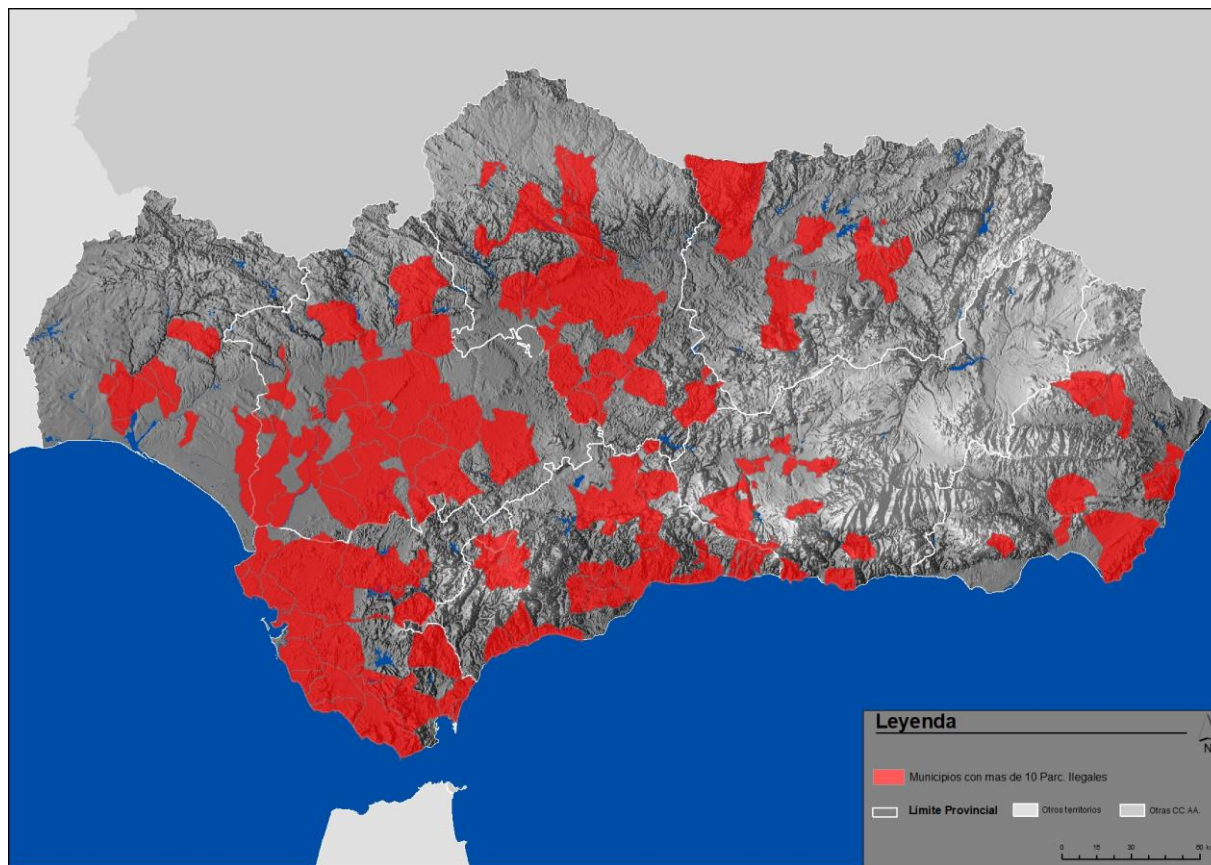
Provincia	Núm. Municipios				Núm. Parcelaciones			Superficie (ha)		
	Andalucía	Con Parcelación Ilegal								
		Total	>2	%	Total	>2	%	Total	>2	%
Almería	102	22	13	12,75%	69	55	5,58%	707	632,65	3,65%
Cádiz	44	32	22	50,00%	208	195	19,78%	4.596,00	4.493,24	25,95%
Córdoba	75	35	16	21,33%	121	101	10,24%	2.740,00	2.726,74	15,75%
Granada	168	26	9	5,36%	49	27	2,74%	866	715,86	4,14%
Huelva	79	17	8	10,13%	61	51	5,17%	1.063,00	944,34	5,45%
Jaén	97	22	7	7,22%	109	85	8,62%	809	870,18	5,03%
Málaga	100	44	26	26,00%	278	255	25,86%	3.752,00	3.610,19	20,85%
Sevilla	105	45	27	25,71%	243	217	22,01%	3.510,00	3.318,96	19,17%
Totales	770	243	128	16,62%	1.138	986	100%	18.043,00	17.312,16	100%

**Fuente:** Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b. Elaboración propia.

Algo similar ocurre para los de Córdoba, que pasa prácticamente a la mitad, y Jaén, con casi una tercera parte de municipios con parcelaciones; en ambos casos, esto es debido al gran número de asentamientos localizados dentro del término municipal de la capital provincial, lo que supone una singularidad en todo el contexto regional<sup>147</sup>.

<sup>147</sup> Aunque en Granada se produce una circunstancia similar a la de Córdoba y Jaén, sin embargo, el pequeño número de parcelaciones con que cuenta -5-, junto con la mínima diferencia de ámbitos respecto del resto de los municipios que le siguen en importancia (4 tienen Motril o Padul), hacen que no sea tan relevante; Córdoba 28 (27,18% del total provincial) y Jaén, el más singular de las capitales provinciales, con 44 parcelaciones ilegales (46,81% del total de la provincia).

**Figura 4.04:** Incidencia del fenómeno parcelario a escala regional. El mapa muestra aquellos municipios afectados que cuentan en su interior con más de dos parcelaciones ilegales.



**Fuente:** Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b. Elaboración propia.

Pero si hay una diferencia sustancial entre los resultados que supone aplicar uno u otro criterio, esa es con respecto a la afección del fenómeno a escala regional (*vid.* figura 4.04). Como cabría esperar, eliminar del análisis 152 parcelaciones distribuidas por un total de 115 munici-

pios, tiene como resultado una panorámica general aún más matizada desde el punto de vista de la distribución territorial del fenómeno, de lo que se planteaba al analizarla sin estas premisas. El mapa de la figura 4.04 muestra los municipios que cuentan en su territorio con más de dos parcelaciones ilegales<sup>148</sup>. Como se puede ver, las diferencias espaciales del fenómeno se acentúan al eliminar aquellos con un grado de afección que se podría calificar de leve. En este sentido, se constataría la existencia de importantes contrastes regionales: la zona central (Córdoba, Sevilla, Málaga y Cádiz), donde se constata un alto índice de afección, frente al ámbito oriental (Granada, Almería y gran parte de Jaén), donde el fenómeno está prácticamente ausente. Por último, el aspecto que persiste como un invariante es el relativo a la tendencia a la concentración de los procesos de las parcelaciones ilegales en los entornos más próximos a los grandes centros regionales.

Para concluir, se ha creído oportuno indagar en la forma en que el fenómeno se manifiesta a escala municipal; se busca comprobar si existen municipios que destaquen por tener un mayor grado de afección, tanto respecto del número

<sup>148</sup> Como se señalaba anteriormente, el criterio para este análisis ha sido, por un lado, suprimir todos los municipios que contaban con una única parcelación; y, en segundo lugar, eliminar también aquellos que solo tenían dos parcelaciones y que, además, la superficie total de ambas fuera inferior a 15 ha.



de parcelaciones ilegales, como de la superficie urbanizada. Lo anterior permitiría constatar si existen municipios donde estos procesos se manifiestan de con especial virulencia; y si esto fuera así, cuáles son, y qué características presentan. En este sentido, según los datos del inventario que se viene comentando, en Andalucía existían 41 municipios con más de 8 parcelaciones ilegales lo que, sumadas (660 ámbitos), representarían el 58% de todas las existentes en la región. En términos de extensión superficial, la situación es similar; dichas parcelaciones ocuparían un total de 11.804,26 ha, lo que representaría el 65,42% del total a nivel regional. Si, por el contrario, el límite se fijara en 15 parcelaciones por municipio, o bien, teniendo entre 8 y 15 la superficie parcelada fuera mayor de 200 ha, los datos serían igualmente llamativos (*vid.* tabla 4.06)<sup>149</sup>. Efectivamente, en apenas una veintena de municipios se concentrarían el 41,04% de los asentamientos ilegales, lo que en términos superficiales supondría ocupar una extensión total de 9.795,73 ha, casi el 55% del total a nivel regional.

Por otro lado, cuatro capitales de provincia (Jaén, Córdoba, Málaga y Sevilla) tienen más de 15 parcelaciones ilegales; o que teniendo entre 8 y 15, cuentan con una superficie parcelada superior a las 200 ha. De todas ellas, es Jaén la que, con diferencia frente al resto, tiene un mayor número de ámbitos, no solo respecto de las otras capitales provinciales, sino también a nivel global; y se iguala con El Puerto de Santa María, ambos con 44 parcelaciones ilegales. Sin embargo, con relación a la superficie parcelada, es Córdoba la más afectada, tanto si se compara solo a las capitales de provincia, como si se hace a nivel

regional. En este sentido, las 28 parcelaciones ilegales que se catalogaron en 2003 en el municipio cordobés<sup>150</sup>, representaban casi el 2,5% de todas las existentes en Andalucía, ocupando alrededor del 8% del territorio ilegalmente parcelado. Es decir, Córdoba estaba muy por delante incluso, de municipios como El Puerto de Santa María, que con sus 44 parcelaciones solo suponían el 2,55% del total, dato muy similar al de Jaén; únicamente el municipio de Conil de la Frontera se acercaba en términos superficiales al de Córdoba, ya que, las 8 parcelaciones ilegales con que contaba, suponían más de 1.000 ha de superficie parcelada (el 5,85% regional).

Al igual que en el inventario de 1988, la cuestión tipológica también fue abordada en el elaborado unos años después. En este, las tipologías se establecieron a partir de “[...] diferencias que afectan a su proceso de génesis, a los agentes implicados y a su morfología” (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p. 74). De manera resumida, dichas tipologías fueron las siguientes:

- *Loteado Único o Parcelación*<sup>151</sup>: Tienen su origen en el proceso de “[...] loteado único de una parcela matriz por un promotor, que posteriormente procede a su venta. Formalmente presentan una estructura urbana, gracias a la homogeneidad que aporta la existencia de viarios y las características de las parcelas (dimensión, morfología, usos...) y edificaciones”.

<sup>149</sup> La metodología utilizada para la elaboración del inventario, fundamentalmente en lo que tiene que ver con solo identificar aquellos *enclaves* que se encuentran sobre suelo no urbanizable, da como resultado que municipios donde el fenómeno se ha manifestado con mayor intensidad, no aparezcan ahora dentro de los más afectados. Sin duda, el caso de Carmona es el más significativo.

<sup>150</sup> Cabe recordar que este documento solo contempló las que se asentaban sobre suelo No Urbanizable.

<sup>151</sup> Aunque en la descripción de esta tipología en el documento (Memoria) no se especifica que el tipo Loteado Único sea el mismo que el de Parcelación, tanto en el mapa de la región que recoge la distribución de los asentamientos en función de cada uno de los tres tipos establecidos como en el cuadro resumen que se acompaña, se asocian tales nombres al mismo tipo de proceso.

**Tabla 4.06:** Distribución del número de *enclaves* y superficie ocupada para los municipios que tienen más de 8 en su término municipal.

Municipio	Núm. Parcelaciones	%/Total Regional	Sup. (ha)	%/Total Regional	Provincia
Conil de la Frontera	8	0,70%	1.056,34	5,85%	Cádiz
Sevilla	8	0,70%	202,27	1,12%	Sevilla
Castilblanco de los Arr.	9	0,79%	464,20	2,57%	Sevilla
Almodóvar del Río	10	0,88%	344,03	1,91%	Córdoba
Sanlúcar de Barrameda	11	0,97%	626,81	3,47%	Cádiz
Chiclana de la Frontera	11	0,97%	254,85	1,41%	Cádiz
Málaga	15	1,32%	223,72	1,24%	Málaga
Linares	15	1,32%	140,74	0,78%	Jaén
El Arahál	16	1,41%	262,12	1,45%	Sevilla
Coín	19	1,67%	677,68	3,76%	Málaga
Gibraleón	19	1,67%	344,10	1,91%	Huelva
Alcalá de Guadaira	19	1,67%	316,43	1,75%	Sevilla
Cómpeta	19	1,67%	164,09	0,91%	Málaga
Alhaurín el Grande	24	2,11%	714,97	3,96%	Málaga
Cártama	24	2,11%	203,10	1,13%	Málaga
Puerto Real	25	2,20%	344,14	1,91%	Cádiz
Córdoba	28	2,46%	1.373,97	7,61%	Córdoba
Alhaurín de la Torre	32	2,81%	323,37	1,79%	Málaga
Utrera	33	2,90%	458,71	2,54%	Sevilla
Estepona	34	2,99%	432,58	2,40%	Málaga
El Puerto de Santa	44	3,87%	460,54	2,55%	Cádiz
Jaén	44	3,87%	406,97	2,26%	Jaén
Total municipios más relevantes	467	41,04%	9.795,73	54,29%	
Total regional	1.138	-	18.043,00	-	-

**Fuente:** Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b. Elaboración propia.

- *Estructuras Agrarias:* En este caso, su “[...] parcelario, por lo general de reducidas dimensiones (relacionado en muchos casos con iniciativas de colonización), ha ido perdiendo su morfología original por las consecutivas divisiones de parcelas originales y la densificación de las edificaciones residenciales en detrimento de los usos agrícolas”.
- *Agrupación Residencial:* Caracterizado por su formación a partir de la “[...] yuxtaposición de parcelas colindantes estructuradas a partir de un elemento preexistente en el territorio, por lo general prolongación de núcleos, vías pecuarias, carreteras o caminos” (*ibidem*). Este tipo de asentamientos “[...] presenta mayor diversidad formal debido a la necesidad de adaptarse al territorio en el que se implantan y a que son el resultado de una sucesión de decisiones particulares.

Frente a lo que sucedía con el documento de 1988, en este sí se utilizarán las tipologías previamente establecidas para caracterizar los distintos asentamientos identificados. La figura 4.05 muestra un fragmento de la ficha del inventario de la parcelación ilegal de las Siete Fincas<sup>152</sup>, localizada en el municipio de Córdoba; en este caso, el inventario la sitúa dentro de la tipología de *Agrupación residencial*.

Tal como se señalaba al comienzo, será en el volumen que recoge las fichas del inventario de cada enclave donde, finalmente, se definan, tanto los asentamientos que serán objeto del estudio, como las tipologías a las que se acudirá para completar dichas fichas (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004a).

<sup>152</sup> Se ha elegido la misma parcelación ilegal que la utilizada para ejemplificar estas cuestiones en el inventario de 1988 (ver figura 4.02) con la intención de que se puedan comparar ambos documentos.

Con relación al primer aspecto, se señala que el inventario estará "[...] integrado por aquellos Enclaves poblacionales ubicados en suelo No Urbanizable [...] integrados por edificación residencial concentrada que, por su origen, tipología o tipo de residente, están desvinculados del medio rural en el que se implantan" (*ibidem*, p. 3). Y, por lo que respecta a las tipologías o, lo que ahora se denominan *morfologías*, las parcelaciones quedarían agrupadas en:

- Urbanizaciones o parcelaciones urbanísticas, en las que el Enclave resulta de un loteado único con homogeneidad en parcelario y edificación.
- Agrupaciones residenciales, en los que el loteado se produce individualmente en un periodo de tiempo prolongado, con gran diversidad morfológica.
- Estructuras agrarias evolucionadas, que hayan perdido su carácter original por la densificación de la edificación residencial no rural.

A pesar de que los trabajos comentados anteriormente utilizaron metodologías sustancialmente diferentes, fundamentalmente, en lo relativo a la consideración o no de la clasificación urbanística del suelo sobre la que se asientan las parcelaciones ilegales, el resultado final de ambos inventarios permitiría obtener una visión, tanto global como evolutiva, del proceso de parcelación a escala regional.

Con todo, el fuerte dinamismo del fenómeno que se ha podido constatar para el

período transcurrido entre sendos inventarios, junto con el tiempo que ha pasado desde la publicación del último -2003- hasta ahora, aconseja hacer un análisis del estado y alcance del proceso en la actualidad. Ello, debido principalmente a dos cuestiones básicas; la primera, por el hecho de que, hasta donde se ha podido conocer en el contexto de la tesis, la administración regional no ha vuelto a acometer el trabajo de actualización de los datos de los inventarios de parcelaciones ilegales. Se trata de una circunstancia que llama la atención, máxime cuando se está ante un fenómeno de un extraordinario dinamismo, y que permanece plenamente activo y sin visos de ser encauzado, ni desde el punto de vista urbanístico, ni social ni, en modo alguno, territorial. Y, en segundo lugar, porque para la implementación de medidas tendentes a un tratamiento pormenorizado del mismo, es imprescindible contar con un diagnóstico de la situación actual; en caso contrario, se correrá el riesgo de que las medidas que se adopten no sean efectivas.

Figura 4.05: Fragmento de la ficha del inventario de la parcelación ilegal de las Siete Fincas.

ENCLAVE			
<b>Código del Enclave</b>	1402122	<b>Denominación</b>	LAS SIETE FINCAS
<b>Código municipal</b>	14021	<b>Municipio</b>	CORDOBA
<b>Tipología</b>	AGRUPACION RESIDENCIAL	<b>Origen</b>	SEGREGACION INDIVIDUAL
		<b>Inicio</b>	1970
<b>Parcelas</b>	543	<b>Edificios</b>	440
<b>Superficie (ha)</b>	309,16	<b>Viviendas</b>	440
		<b>Densidad (Viviendas /ha)</b>	1,4
<b>Nivel de consolidación (%)</b>	81	<b>Tendencia</b>	ESTANCADA CON VACIOS

Fuente: Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004a.

### 4.1.2 Las parcelaciones ilegales en los informes de la Oficina del Defensor del Pueblo de Andalucía

Los informes que la Oficina del Defensor del Pueblo de Andalucía realiza de manera habitual, podrían situarse a medio camino entre los trabajos que tienen como finalidad dimensionar y diagnosticar una determinada problemática, y los de carácter puramente normativo. Con todo, y a pesar de que se trata de una institución de carácter y vocación pública, en este caso dependiente del parlamento regional, se ha optado por situar su análisis en este apartado. Ello, por cuanto, a pesar de ese carácter público, su finalidad se enmarca más en la esfera de la fiscalización y denuncia o advertencia frente a la propia administración regional.

Algunos de los resultados de los análisis presentados en el apartado anterior, podrían conducir a la conclusión del importante proceso de dispersión urbana derivado de la proliferación de parcelaciones ilegales en la región. O al menos, ese sería el punto de partida de la Oficina del Defensor del Pueblo Andalúz que le llevaría en 2000 a investigar dicho fenómeno; un documento elaborado bajo la fórmula de *Informe Especial* para su remisión al Parlamento de Andalucía (Defensor del Pueblo Andalúz, 2000). Los motivos que esgrimía la institución para abordar esta problemática bajo dicha fórmula

[...] no [eran] otros que los graves problemas que, para los intereses particulares de los afectados y, desde luego, para los intereses generales, se han planteado como consecuencia de la proliferación de edificaciones en un suelo, tan necesitado de protección, como es el no urbanizable. [...], no podemos olvidar que las agresiones contra este espacio continúan en distintos puntos del territorio andalúz. (*ibidem*, p. 3)

Pero los anteriores no serían los únicos; junto a estos que, fundamentalmente, se podrían calificar de tipo social, para la institución no se puede obviar que

[...] la construcción indiscriminada del suelo no urbanizable, si no fuera por la extensión y variedad de la riqueza territorial de Andalucía, que hace posible el que, pese a los numerosos atentados ambientales, existan extensos, e importantes espacios de notoria calidad ambiental, obligaría a hablar, sin temor a usar una expresión excesiva, de hecatombe ecológica. (*ibidem*, p. 8)

Por tanto, una de las cuestiones que estaba evidenciando la institución era la complejidad del fenómeno que, junto a los aspectos de tipo social, también tenía una importante carga de consecuencias ambientales y territoriales. Con relación a este último aspecto, el documento pone de manifiesto la existencia de determinadas zonas especialmente sensibles, destacando el ámbito litoral, donde

[...] no solo como consecuencia de urbanizaciones ilegales -aunque estas, como no, también están presentes en lugar destacado- la intervención urbanística en el espacio más frágil de nuestra geografía presenta unos ribetes de exterminio de sus valores paisajísticos y naturales. (*ibidem*)

Las afirmaciones anteriores constataban la dimensión de la problemática de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales en la región, con importantes afecciones de tipo social; pero también, con la alteración de algunos de los espacios de mayor valor ambiental y paisajístico de Andalucía. Una situación que, como apuntan otros autores, “[...] constituye la mayor hipoteca para lograr una ordenación racional, coherente y sensata en la mayor parte del territorio andalúz” (Górgolas Martín, 2018a, p. 34). Y, como se ha señalado anteriormen-



te, ello se pone de manifiesto en un espacio especialmente sensible, como es el ámbito litoral; pero el informe también apunta hacia amplias zonas del interior que, al igual que el anterior, están sufriendo grandes impactos, sobre todo porque es

[...] frecuente que se elijan [...] lugares de gran valor paisajístico, por lo que, si a ello añadimos todo el problema de los vertidos y la profusión de pozos ilegales, ocupación de vías pecuarias u otros espacios públicos, la desviación de cauces naturales etc., hay que concluir que el impacto ambiental [...]es tremendo [...]. (*ibidem*)

Lo señalado más arriba pone de relieve que, en el momento de la elaboración del informe hacia finales de los años noventa del siglo pasado, el fenómeno de las parcelaciones ilegales, no solo era una cuestión que afectaba a gran parte del territorio regional, provocando importantes problemas de tipo social e impactos de carácter ambiental, paisajístico y territorial, sino que también era ampliamente conocido, tanto por la sociedad civil como por la administración regional (*vid.* figura 4.06).

Una cuestión, esta última, de sumo interés dado que en muchas ocasiones se han aducido problemas de desconocimiento para justificar la inacción (Defensor del Pueblo Andaluz, 2000). La imagen de la figura 4.06 muestra el lema elegido por la Junta de Andalucía para, es de suponer, intentar poner freno a la proliferación de las parcelaciones ilegales<sup>153</sup>. Una campaña que coincide en el tiempo con iniciativas similares que se estaban llevando a cabo, o lo habían hecho ya, en

<sup>153</sup> Como se ha señalado en páginas anteriores, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha insertado en su página web un anuncio relacionado con las limitaciones que existen en la actualidad para realizar construcciones en el suelo no urbanizable (ver figura 4.08).

**Figura 4.06:** Cartel de la campaña de sensibilización contra el fenómeno de las parcelaciones ilegales llevado a cabo por la Junta de Andalucía en 1985.



Fuente: García-Bellido, 1986, p. 13.

otras regiones, como Madrid (García-Bellido, 1983, p. 140 y ss.; 1986, p. 13) o Aragón (Sancho Martí, 1989c, p. 96). En este contexto, resulta cuanto menos llamativo que en el material entregado durante la celebración de un curso en materia de ordenación urbanística y territorial<sup>154</sup>, no aparezca mención alguna a estas cuestiones (Acosta Bono y Burraco Barrera, 1995). Así, de los 129 términos contenidos en el glosario, no solo no existen los de *urbanización ilegal* o *parcelación ilegal*

<sup>154</sup> Se trata de un Curso de Formación Especializada desarrollado por el Instituto de Administración Pública de la Junta de Andalucía en el año 1995 destinado a la formación de empleados públicos.

o *clandestina*, sino que no hay mención alguna a dicho fenómeno. Por ejemplo, cuando se define *parcelación urbanística* (*ibidem*, p. 31) el glosario se limita a la definición formal del término desde el punto de vista legal, añadiendo que serán ilegales las que se realicen sin cumplir con la parcela mínima, no contar con licencia o el acto administrativo que sirva para su autorización. Por otro lado, una de las limitaciones que lleva asociada la prohibición de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable es en cuanto a la posibilidad de formar nuevos núcleos de población. Sin embargo, en la definición de este término (*ibidem*) tampoco se apunta hacia la posibilidad de que se hayan estado formando *núcleos de población* de carácter ilegal desde finales de los años sesenta del siglo pasado.

En todo caso, con relación a las cuestiones más directamente tratadas en el presente apartado, el Defensor del Pueblo ponía de manifiesto las dificultades en la elaboración del informe, atribuidas a diferentes causas. La primera, a la que se hacía mención anteriormente, es la falta de consenso a la hora de conceptualizar el fenómeno estudiado. En este sentido, la institución señalaba que una de las "[...] dificultades de abordar un Informe Especial sobre los problemas que presentan las urbanizaciones ilegales en Andalucía se plantean desde el principio, ya que la primera cuestión en la que encontramos dificultad es la de hallar un concepto de referencia en torno a qué se consideraba urbanización ilegal" (Defensor del Pueblo Andaluz, 2000, p. 16). A este respecto, se indicaba que, a pesar de que las administraciones con competencias en la materia, tienen preferencia por el uso del término *parcelaciones ilegales* frente al de *urbanizaciones ilegales*, "[...] lo cierto es que muchas de aquellas parcelaciones tienen un cierto nivel de infraestructuras y una calidad edificatoria que hacen que, para cualquier observador, pueda ser considerada una urbanización" (*ibidem*). Con todo, las dificultades metodológicas que apuntaban los

redactores del documento no acaban con la elección del término más adecuado para definirlo, sino que había otras de mayor calado que añadirían incertidumbre. Así, se evidenciaba la existencia de urbanizaciones, que se podrían denominar como *clásicas*, en el sentido de haber sido ámbitos desarrollados tras la tramitación del preceptivo Plan Parcial, pero que, por diversas circunstancias, no llegaron a completar su ejecución conforme al Plan aprobado; o, en otros casos, se apartaron en determinados aspectos de este, lo que, a la postre, ha devenido en la existencia de ámbitos con importantes déficits de infraestructuras básicas, equipamientos o dotaciones públicas lo que, en definitiva, hacen que los problemas que conlleva tal situación no difiera mucho de los que generan las parcelaciones ilegales (*ibidem*).

En definitiva, por todas estas cuestiones, los redactores del documento se inclinan por la utilización del término *urbanización ilegal*, que serán entendidas a lo largo del informe como aquellas *urbanizaciones* que

[...] no solo [...] se han ejecutado sin el respaldo de un plan parcial, sino, también, aquellas que teniendo aprobada esta figura de planeamiento, solo se ejecutaron parcialmente o, incluso, se edificaron contra el Plan, creando problemas, a veces, de mayor entidad que los de las urbanizaciones ilegales que hemos denominado de hecho. (*ibidem*)

Por tanto, en los análisis que se hacen entran a ser valoradas, tanto las parcelaciones ilegales propiamente dichas, como aquellas urbanizaciones ejecutadas a partir del desarrollo del preceptivo Plan Parcial, pero que han quedado incompletas en su ejecución, o no se han sujetado a las prescripciones del propio plan.

Junto con el conceptual, el segundo de los problemas señalados por los redactores del informe para poder cuantificar el fenómeno, fue el acceso a la información<sup>155</sup>. Las principales fuentes utilizadas fueron el trabajo titulado *Parcelaciones ilegales en el medio rural Andaluz* fechado en mayo de 1992 (Defensor del Pueblo Andaluz, 2000, p. 18); y el segundo, el *Inventario de Parcelaciones Ilegales en Andalucía* (*ibidem*, p. 25)<sup>156</sup>. Por tanto, los datos con los que se contó para la elaboración del informe estaban desfasados, dado que el fenómeno permanecerá muy activo hasta prácticamente finales de los años noventa. Con todo, para la institución son unos datos suficientemente válidos y actuales ya que “[...] el fenómeno de la parcelación ilegal se dio con singular virulencia en la década de los años ochenta. A partir de aquí, aunque el problema continúe y, a veces, se agrave, en lo que se refiere a parcelaciones ilegales de cierta magnitud, ha disminuido” (Defensor del Pueblo Andaluz, 2000, p. 18). Una afirmación que, sin embargo, contradice algunos de los primeros resultados del inventario realizado por la administración regional en 2003, que apuntaban al fuerte dinamismo del fenómeno parcelario entre 1988 y 2003 (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p. 63). El error en el diagnóstico del problema, es más que disculpa-

<sup>155</sup> A lo largo del informe se pone de relieve la falta de colaboración de algunas de administraciones concernidas, especialmente de determinados ayuntamientos.

<sup>156</sup> El primero puede hacer referencia al que se redactó como síntesis final del Inventario de Parcelaciones Urbanísticas 1986/1988, elaborado por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes; este se presentó bajo el nombre Parcelaciones Urbanísticas del Medio Rural Andaluz (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p. 18). El cambio del término ilegales por urbanísticas puede obedecer, con toda probabilidad, a un error por parte de los redactores del informe, dado que, es el primer término el que ellos utilizan, frente al segundo, que tiene un carácter más general y, también, un tanto más eufemístico.

ble, dado que se sustenta en las fuentes manejadas, unas fuentes, por otro lado, solventes, si bien, algo antiguas, dadas las características y dinamismo del proceso; pero también en la falta de colaboración de las administraciones públicas<sup>157</sup>.

En 2009, casi un decenio más tarde, esta misma institución presentó un nuevo informe especial, esta vez con un carácter más genérico, que se centraba en la forma en la que la Oficina había tratado las cuestiones relacionadas con la Ordenación del Territorio y el Urbanismo (Defensor del Pueblo Andaluz, 2009). El apartado 3.2.8 del citado documento estaba dedicado a *los procesos urbanizadores ilegales en Andalucía* (*ibidem*, p. 109 y ss.). Uno de los datos más reveladores, en relación a las cuestiones que se vienen tratando, es el que hacía mención a la dimensión cuantitativa del fenómeno apuntada en el informe de 2000. Así, se señalaba que en ese momento (julio de 2000) se pudo constatar la existencia “[...] en Andalucía [de] más de 1.000 urbanizaciones ilegales, en las que residían aproximadamente 400.000 personas” (*ibidem*, p. 109). Más allá de lo revelador de los datos, llama la atención que estos no aparezcan en el informe de 2000 o, al menos, no en el documento publicado; es decir, ni el referido al número total de urbanizaciones ilegales, ni el de personas que residían en las mismas, aparecen explicitados en dicho texto. Y ello a pesar de que, respecto del dato de los ámbitos, sí disponían, al menos, del que ofrecía el inventario elaborado por la administración regional en el año 1988, que contabilizaba en 1.026 las urbanizaciones de este tipo (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p. 18). Por el contrario, se desconoce la fuente

<sup>157</sup> Esto es, al menos, lo que se desprende de las respuestas, o la falta de ellas, de las administraciones públicas a las cuestiones planteadas por los formularios enviados por los técnicos de la Oficina del Defensor del Pueblo para la elaboración del informe (Defensor del Pueblo Andaluz, 2000, p. 25 y ss.).

utilizada para señalar el dato sobre la población residente en las urbanizaciones y parcelaciones ilegales; y no es un dato menor. En este sentido, de ser cierta esa cifra, supondría que en 2000 casi el 5,5% de la población andaluza<sup>158</sup> residiría en un asentamiento urbano ilegal, una cantidad de personas que, de ser cierta, es más que significativa como para que se hubiera tomado en consideración bajo la forma de algún tipo de iniciativa política con incidencia en el ámbito social.

Además del dato anteriormente citado, este segundo informe no aportaba mucha más información relevante respecto de la evolución del fenómeno, más allá de constatar que la problemática persistía en esos momentos y que, no solo no se habían solucionado los problemas que ya se plantearan diez años antes, sino que muchos de ellos se habían visto agravados con el paso del tiempo. En este sentido, destacan, fundamentalmente, aquellas cuestiones que tienen que ver con la calidad de vida y los riesgos para la salud de las personas que residen en este tipo de asentamientos. Respecto de la primera de estas cuestiones, la Oficina del Defensor del Pueblo llamaba la atención sobre la falta de servicios públicos básicos, como el abastecimiento de agua o la red de saneamiento. Y con relación a la segunda, la institución pone especial énfasis en los riesgos frente a las inundaciones de aquellas parcelaciones ilegales que están asentadas sobre zonas inundables; y, en segundo término, también relacionado con el primero, resaltaba los riesgos para la salud de las personas derivados de la existencia de pozos ilegales de agua destinados, en un gran número de casos, no solo al riego, sino también al abastecimiento humano (Defensor del Pueblo Andaluz, 2009).

---

<sup>158</sup> Según el Instituto Nacional de Estadística, en 2000 Andalucía contaba con una población total empadronada de 7.340.049 personas.

### 4.1.3 La investigación y documentación del fenómeno parcelario andaluz en la actualidad

Hasta donde se ha podido constatar, no existen documentos de similares características a los que se vienen comentando para fechas más actuales, o al menos, en el contexto de la investigación no han podido ser localizarlos<sup>159</sup>. Por tal motivo, lo que se presenta a continuación son algunos intentos recientes de caracterización del fenómeno parcelario o, en todo caso, de aspectos o procesos que se han entendido que están relacionados con el mismo.

#### 4.1.3.1 Algunos intentos recientes desde el ámbito científico

La caracterización de la edificación suburbana<sup>160</sup> en el contexto regional ha sido objeto de un estudio reciente por parte Cuenca Muñoz (2016). El trabajo solo analiza el período comprendido entre los años 2001 y 2006, debido a que la metodología utilizada se sustenta en la explotación de cartografía de tipo vectorial, siendo, hasta la fecha, los únicos años para los que se dispone de este tipo de cartografía que abarque todo el territorio regional. Con independencia de ello, los resultados de la investigación sirven como una *foto fija* de alguna de las consecuencias de los procesos urbanos que se han descrito<sup>161</sup>.

---

<sup>159</sup> Tal como se señalaba al principio del capítulo, los medios de comunicación se hacen eco de las declaraciones de responsables políticos que aluden a la existencia de un censo oficial, documento que no ha podido ser localizado.

<sup>160</sup> La discusión acerca de la idoneidad del uso del término suburbano para referirse a los procesos que se describen en la investigación ya fue abordada en el capítulo anterior.

<sup>161</sup> Cabe recordar que el estallido de la burbuja inmobiliaria se produjo en 2008, pero desde 2006, cuando se dio el pico de mayor número de viviendas construidas en

A pesar de que, tanto los objetivos como la propia metodología utilizada en la investigación distan bastante de los postulados de la tesis, alguna de las conclusiones a las que llega el trabajo del citado autor, pueden ayudar a comprender la dimensión de los procesos de dispersión urbana que se vienen desarrollando en Andalucía desde hace varios decenios. En este sentido, el estudio confirma la existencia de más de 800.000 edificaciones que se localizan fuera de los núcleos urbanos<sup>162</sup>. De ellas, prácticamente un 60% cuenta con superficies comprendidas entre los 24 y 150 m<sup>2</sup>, rango que, según se señala, sería el que mejor se puede acomodar al uso residencial (Cuenca Muñoz, 2016, p. 441). El 40% restante de las edificaciones se reparte entre las que tienen superficies de 150 y 300 m<sup>2</sup> (22,34%), las que son mayores de 300 m<sup>2</sup> (15,22%) y, aproximadamente el 2% restante, que son construcciones de menos de 24 m<sup>2</sup>. Lo anterior pone de manifiesto que el grupo mayoritario es el de los edificios que se sitúan en el umbral 24-150 m<sup>2</sup>, lo que evidencia, según el autor, el "[...] protagonismo alcanzado por los usos residenciales, en el desarrollo del fenómeno suburbano en este periodo" (*ibidem*, p. 442).

Por otro lado, la utilización de diferentes umbrales de densidad edificatoria le permiten, en un primer término, discriminar las construcciones que englobarían lo que tradicionalmente se ha denominado bajo el término de diseminado. El resto quedarían agrupadas en las que el trabajo señala como *áreas diseminadas*, en las cuales, también a partir de distintos rangos de densidades, distinguen tres tipos de estructuras diferentes: rural, suburbano y urbano. A priori, esta última clasificación podría aplicarse a la caracterización de los procesos que son

---

España, ve venía anticipando una ralentización en la evolución de la construcción residencial.

<sup>162</sup> Para una aclaración acerca de la utilización de este término por el autor, véase unos párrafos más arriba, cuestiones también abordadas en el capítulo anterior.

analizados en la presente investigación, sin embargo, la propia metodología planteada en el estudio lo dificulta. Y ello por cuanto, en primer lugar, el autor señala que se detraen del análisis todas aquellas edificaciones que se encuentran dentro de los núcleos urbanos, tanto principales como secundarios. No obstante, no especifica qué se entiende por núcleo secundario, ni señala de manera precisa qué fuente se ha utilizado para ello; y este es un aspecto importante toda vez que, la mayor parte de las parcelaciones ilegales son consideradas en la información geográfica que edita el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)<sup>163</sup>, como núcleos secundarios. Pero, además, en el trabajo no se distinguen, no puede hacerlo dada la naturaleza de las fuentes utilizadas, el uso de las edificaciones.

En todo caso, el trabajo de Cuenca Muñoz (2016) que se viene comentando, centra su análisis, fundamentalmente, en las edificaciones que guardan una cierta proximidad entre ellas, dando lugar a estructuras de carácter más o menos urbano. Ello supone que, el resto de las construcciones que, por situarse a distancias mayores, adquirirían la condición de aisladas y, por tanto, pasarían a formar parte de lo que en el estudio se denomina como *Área de Dispersión*. Otros trabajos, aunque con un alcance territorial más limitado, han abordado el estudio de las viviendas construidas en suelo no urbanizable, la mayor parte de ellas al margen o contraviniendo el planeamiento urbanístico vigente (Galacho Jiménez, 2011; Yus Ramos y Torres Delgado, 2010). Por lo que respecta al ámbito de la comarca de la Axarquía malagueña, algunos autores hablan del desarrollo de un *urbanismo de baja densidad* que afectaría a amplias zonas de la misma (Yus Ramos y Torres Delgado, 2010). Según dichos autores, en esa comarca se han

---

<sup>163</sup> Las fuentes utilizadas por el autor para su estudio provienen de diferentes capas de información geográfica facilitada por ese mismo organismo público.

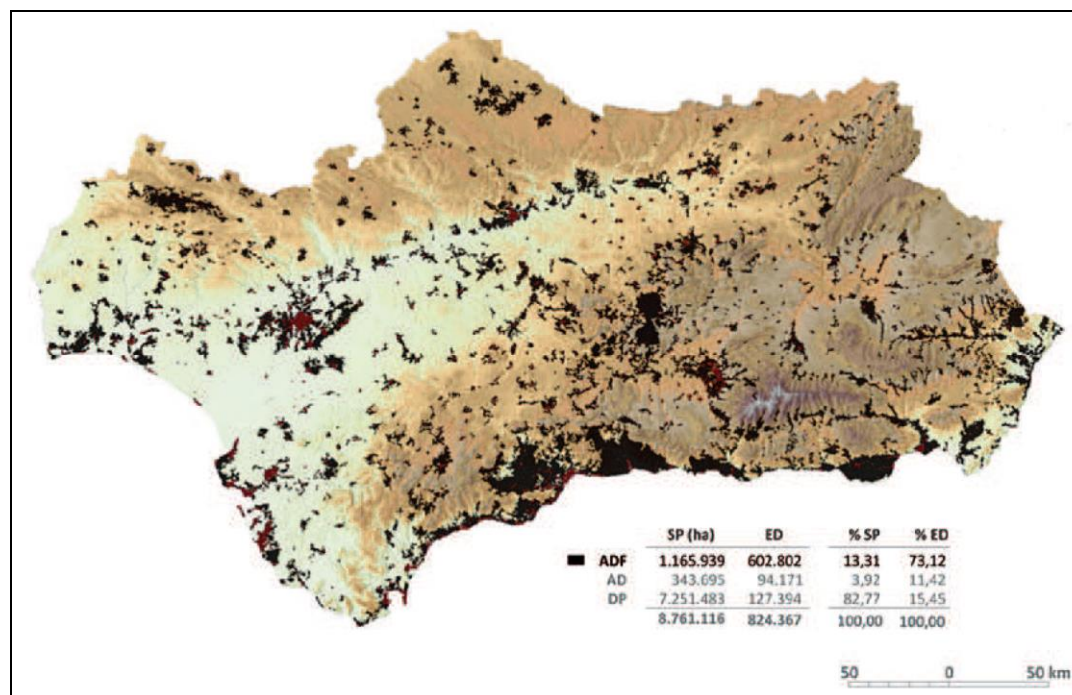


podido contabilizar "[...] algo más de 22.000 viviendas unifamiliares en suelo rústico [...] aproximadamente la mitad se ha construido en poco más de un lustro" (*ibidem*, p. 171).

En definitiva, se puede concluir, que el trabajo de Cuenca Muñoz (2016) contribuye de manera positiva, al intento por ofrecer una panorámica general (*vid.* figura 4.07) de lo que el propio autor denomina como fenómeno suburbano en Andalucía (p. 438). No obstante, ni la metodología utilizada en el mismo, ni sus conclusiones, pueden aplicarse, al menos de una forma inmediata, a la caracterización del fenómeno de las parcelaciones ilegales que son objeto de la presente investigación.

Mucho más próximo a los postulados teóricos de la tesis, es el trabajo de Piñero Valverde *et al.* (2015), en el cual se aportan datos que podrían ser homologables a los que se vienen manejando. Bien es cierto, que dicho trabajo ofrece una panorámica general del fenómeno de lo que los autores denominan *ocupación irregular del suelo no urbanizable*. Sin embargo, el ámbito de estudio no es toda Andalucía, sino una muestra de municipios que han sido seleccionados previamente como los más afectados<sup>164</sup> (*vid.* tabla 4.07). Para mostrar dicha realidad de la región, acuden a tres tipos de fuentes: el Inventario de Parcelaciones Urbanísticas redactado por la administración

**Figura 4.07:** Distribución de las denominadas *Áreas de Difusión (ADF)* sobre el territorio regional.



**Fuente:** Cuenca Muñoz, 2016, p.442.

regional comentado en los apartados precedentes; los resultados de los avances de planeamiento realizados por los ayuntamientos de los municipios considerados<sup>165</sup>; y un *algoritmo*<sup>166</sup> diseñado por el proyecto de investigación (*ibidem*, p. 47)<sup>167</sup>.

<sup>164</sup> La publicación, que es el resultado del proyecto I+D+i "El urbanismo de la No Ciudad: de la clandestinidad vulnerable a la visibilidad sostenible", no contiene un apartado sobre la metodología utilizada, por lo que no ha sido posible conocer el criterio para la selección de los 176 municipios considerados en el estudio (algo más del 20% del total regional) a los que se denomina *el universo* de municipios (Piñero Valverde *et al.*, 2015, p. 45).

<sup>165</sup> Se refiere al documento previsto en el artículo 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En todo caso, no ha sido posible conocer, no solo el criterio para la elección de los municipios objeto de análisis, sino tan siquiera cuáles son esos municipios.

La tabla 4.07 muestra los principales resultados del proyecto que se viene comentando; a la original que figura en la página 47 de la publicación, se han añadido tres nuevas columnas (en la tabla aparecen sombreadas). La primera, pone en relación el número de municipios considerados en el proyecto con el total de municipios de la provincia, con la intención de valorar el peso de la muestra elegida. Y las otras dos recogen los resultados del inventario elaborado por la administración regional en el año 2003 (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b, p. 67); ello permite poner en relación, primero, el número de municipios elegidos en cada provincia con relación a los municipios que en el año 2003 tenían alguna parcelación ilegal en su término municipal; y, en segundo lugar, relacionar el número de parcelaciones inventariadas en ambos trabajos. Sobre la base de los resultados obtenidos se pueden realizar algunas consideraciones; por ejemplo, en las provincias de Córdoba y Granada apenas si se han tenido en cuenta el 10% de los municipios, siendo especialmente relevante la escasa representatividad de la primera, sobre todo partiendo de la base de que en el año 2003 había en la provincia de Córdoba 35 municipios con parcelaciones ilegales (el 46,67%) y ahora solo se consideran para su estudio 8 (el 10,67%). En el lado contrario estaría la provincia de Almería, donde se analizan 43 municipios (el

**Tabla 4.07:** Localización de *enclaves* en suelo no urbanizable por provincia: resultados del proyecto *El urbanismo de la No Ciudad...*

PROVINCIA	Resultados proyecto <i>Urbanismo No Ciudad...</i>					Inventario J. A. 2003	
	Municipios por provincia	Municipios considerados.	% Mun. Consid./total	Enclaves	Sup. Enclaves (ha)	Núm. Munic. Afectados	Núm. Enclaves
Almería	102	43	42,16%	530	2.223,17	22	69
Cádiz	44	22	50,00%	305	9.641,11	32	208
Córdoba	75	8	10,67%	192	3.875,49	35	121
Granada	168	16	9,52%	62	636,20	26	49
Huelva	79	19	24,05%	137	1.606,38	17	61
Jaén	97	19	19,59%	217	2.300,34	22	109
Málaga	101	33	32,67%	494	8.387,40	44	278
Sevilla	105	16	15,24%	309	7.601,91	45	243
<b>Totales</b>	<b>771</b>	<b>176</b>	<b>22,83%</b>	<b>2.246</b>	<b>36.272,00</b>	<b>243</b>	<b>1.138</b>

Fuente: Piñero Valverde et al., 2015, p. 47. Elaboración propia.

42,16% del total) cuando en el inventario de 2003 solo aparecían 22 afectados.

Dado que, como los propios autores señalan, el proyecto no tiene carácter ni vocación de ser un inventario de los procesos de ocupación ilegal del suelo no urbanizable para usos residenciales, sino ofrecer una panorámica general del fenómeno a través del estudio de una muestra de municipios, los resultados finales tienen que tener, necesariamente, un carácter estimativo. Bajo estas premisas, según el criterio fijado en el trabajo, en Andalucía existirían en ese momento<sup>168</sup>

<sup>166</sup> Se desconoce la metodología o criterios para el diseño del algoritmo, por lo que no es posible evaluar el alcance de los resultados obtenidos a partir del mismo.

<sup>167</sup> La publicación no especifica la naturaleza de las fuentes utilizadas en los análisis posteriores.

<sup>168</sup> Dado que no se especifica el ámbito temporal que abarca el estudio, es de suponer que las referencias que se hacen al momento actual lo serán a 2015, año inmediato antes al de la publicación.

un total de 2.358 enclaves<sup>169</sup>, que ocuparían un total de 73.261 ha y sobre los que se situarían 111.565 viviendas (Piñero Valverde et al., 2015, p. 95 y ss.).

#### 4.1.3.2 La investigación y documentación desde la información geográfica actual

Sobre la base de lo que se viene señalando, se ha entendido que era necesario acometer, desde la propia investigación, una aproximación al fenómeno de la dispersión urbana de la región, con independencia del carácter u origen legal o ilegal de los asentamientos que la configuran. Para ello, se ha analizado el contenido de las tres capas de información utilizadas por los DERA para caracterizar el sistema de asentamientos de la región. Las citadas capas están contenidas en el bloque denominado *07 Sistema Urbano*<sup>170</sup> que contiene la información geográfica relativa a la población y al sistema urbano de la región; de ellas se han elegido las relativas a los *asentamientos* (su01\_asentamiento), la que recoge los *núcleos* (su02\_nucleo\_pol) y, por último, la relativa al *poblamiento dispersado* (su03\_poblamiento\_nucleo\_diseminado). Cada una de las tres capas citadas permite hacer una caracterización del sistema de asentamientos de Andalucía con mucha precisión, sobre todo cuando se combinan con otras que aporten información sobre las características morfoestructurales del territorio, el sistema de comunicaciones, etc. Por lo demás, cada capa contiene información más o menos desagregada dependiendo de las características propias de los elementos que pretende representar.

<sup>169</sup> Es el término utilizado en el proyecto para referirse a los asentamientos analizados; es el mismo elegido por el inventario de la administración regional de 2003.

<sup>170</sup> La última actualización de este bloque es del día 7 de marzo de 2017.

En este sentido, la capa de los núcleos de población solo puede ser caracterizada a partir de dos categorías: cabecera municipal y núcleo secundario. La primera contiene exclusivamente el área ocupada por la cabecera de cada municipio, es decir, 778 registros, que coincide con el número de municipios que había en Andalucía en 2017. Por su parte, dentro de la categoría *núcleo secundario* se incluyen el resto de asentamientos (un total de 1.959 registros), sin distinguir ningún otro tipo de característica (infraestructura, polígono industrial, equipamiento, etc.), motivo por el cual no serviría para los objetivos señalados anteriormente. Por lo que respecta a la capa *poblamiento* el resultado sería similar; y aunque a las categorías que se establecen en la capa anterior -cabecera municipal y núcleo secundario-, esta añade la del *disperso*, no permite mayor nivel de análisis.

Por el contrario, la capa *asentamientos* es la que permite una mayor aproximación a la realidad del sistema de asentamientos de la región. Esta ofrece, además de una división por categorías (Cabecera, Sector urbano, Asentamiento y Otros), una tipificación de cada una de las citadas categorías a partir de otras consideraciones (concentrado, urbanización, aparcado, discontinuo, agrupado, aislado, barrio, actividad productiva, transporte, servicio/equipamiento, patrimonio cultural y obra hidráulica); por último, para cada ámbito se añade el estado en el que se encuentra (consolidado, en consolidación, trazado o abandonado), además del número de personas empadronadas en cada uno según los datos del Nomenclátor de Unidades Poblacionales. La capa contiene información de un total de 20.127 asentamientos de todo tipo. Un par de ejemplos servirán para conocer el alcance que puede llegar a tener la información de esta capa. Se han elegido dos asentamientos del municipio de Jaén: una parcelación



ilegal y un polígono industrial (vid. tabla 4.08). Para el primer caso se ha escogido la parcelación ilegal *Puente de la Sierra*, catalogada por el inventario realizado para el Plan General de Ordenación Urbanística de 2013. En la capa *asentamiento* está dentro de la categoría de *asentamientos*, cuya tipología es la de *urbanización* y su estado es de *consolidado*. Por su parte, el polígono industrial Los Olivares se recoge bajo la categoría de *otros*, su tipología es la de *actividad productiva* y, respecto del estado es *consolidado*. Es decir, tanto respecto de la categoría como de la tipología sería posible distinguir ambos tipos de asentamientos.

Como se señalaba anteriormente, la capa contiene cuatro categorías, de las cuales, tanto la denominada *cabecera* como *otros* quedarían descartados para la localización de asentamientos urbanos de tipo residencial que pudieran haber tenido su origen en un desarrollo al margen del planeamiento. El primero por razones que no necesitan mayor aclaración; y el segundo, porque en todos los casos, hacen referencia a aquellos que están dentro de los tipos *actividad productiva*, *transporte*, *servicio /equipamiento*, *patrimonio cultural* u *obra hidráulica*. Con relación a la categoría *Sector urbano*, la cuestión no es tan evidente, ya que encierra dentro una tipología que podría confundirse con la que se está tratando de individualizar. Se trata de la tipología *urbanización*, ya que la otra que aparece de manera mayoritaria (barrio) hace referencia a las delimitaciones barriales de los municipios. Se han

**Tabla 4.08:** Ejemplo de caracterización de dos asentamientos del municipio de Jaén según la capa *asentamientos* contenida en los DERA.

COD_MUN	MUNICIPIO	PROVINCIA	NOMBRE	CATEGORIA	TIPOLOGIA	ESTADO
23050	Jaén	Jaén	Pol. Ind. Los Olivares	Otros	Actividad produc-	Consolidado
23050	Jaén	Jaén	Puente de la Sierra	Asentamiento	Urbanización	Consolidado

Fuente: DERA. Elaboración propia.

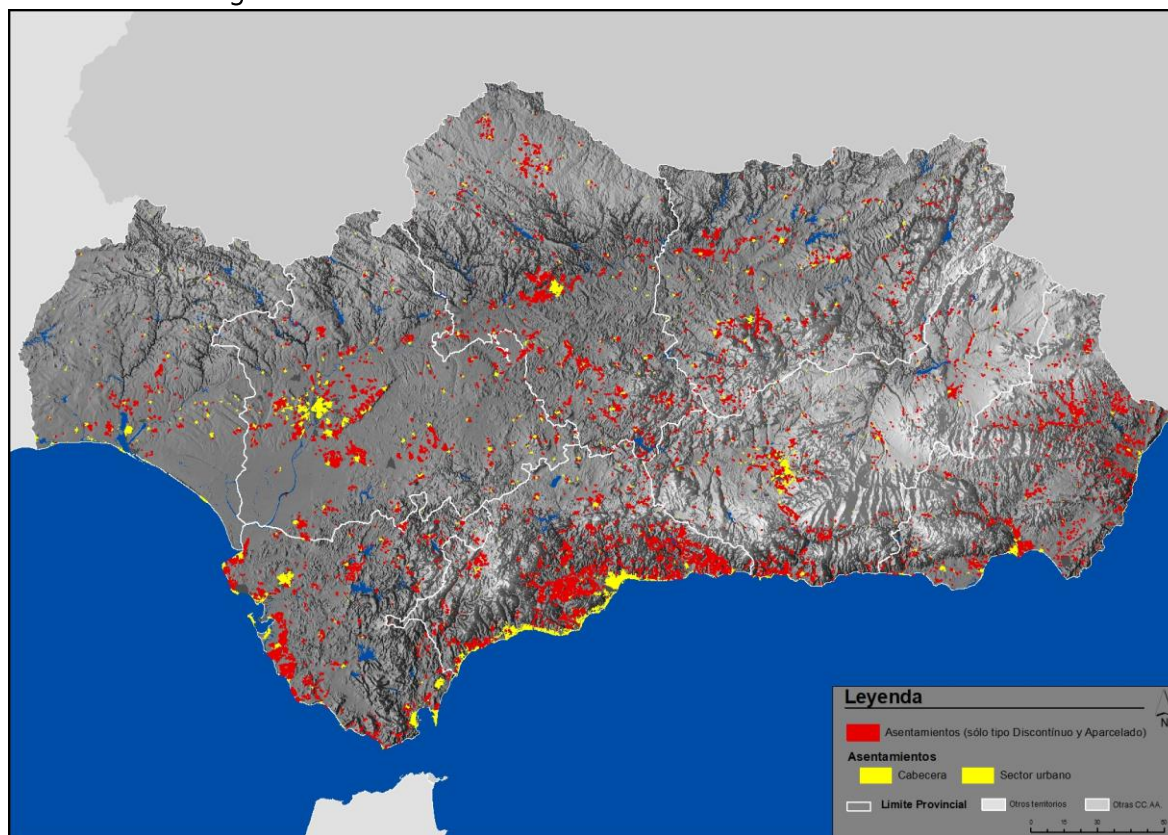
chequeado los asentamientos que aparecen bajo esta denominación tanto en el municipio de Jaén como en el de Córdoba o Sevilla y, en todos los casos, se refieren a asentamientos vinculados a la ciudad planificada. Por otro lado, se puede comprobar que la mayor parte de este tipo de asentamientos se sitúan sobre los municipios del litoral, por lo que puede pensarse que se trata de las tradicionales urbanizaciones de segunda residencia.

**Tabla 4.09:** Número de asentamientos de tipología *discontinuos* y *aparcados* según la capa de información *asentamientos* de los DERA: distribución provincial y superficie ocupada.

PROVINCIA	Nº. Asentamientos	Sup. Total provincial (ha)	Sup. Total Asent. (ha)	% Sup. Asent.
Almería	1.156	876.829,21	3.894,04	0,44%
Cádiz	575	744.535,10	10.394,19	1,19%
Córdoba	924	1.376.898,76	7.745,03	0,88%
Granada	915	1.263.798,73	3.454,44	0,39%
Huelva	150	1.015.074,47	1.898,30	0,22%
Jaén	815	1.348.629,94	3.472,38	0,40%
Málaga	1.533	730.748,86	10.714,68	1,22%
Sevilla	752	1.404.455,37	9.666,85	1,10%
Totales	6.820	8.760.970,44	51.239,91	5,84%

Fuente: DERA. Elaboración propia.

Figura 4.08: Sistema de asentamientos en Andalucía en la actualidad.



Fuente: DERA. Elaboración propia.

Según lo anterior, solo quedarían los asentamientos que estuvieran dentro de la categoría *asentamiento* y que fueran de las tipologías *concentrado*, *urbanización*, *aparcelado*, *discontinuo*, *agrupado*, *aislado* o *barrio*; con esos criterios en Andalucía existen 16.240 asentamientos. No obstante, aún es posible discriminar cuáles de ellos serían susceptibles de asimilarse a los procesos de los que se viene hablando. De

esta forma, los que se presentan bajo las tipologías *concentrado*, *agrupado*, *aislado* o *barrio*, también hacen referencia a desarrollos que pueden estar más próximos a los de la ciudad planificada. Por tanto, solo quedarían las tres tipologías restantes (*urbanización*, *aparcelado*, *discontinuo*); pero con todo, los asentamientos que se presentan bajo el tipo *urbanización* también son susceptibles de vincularse con desarrollos planificados, existiendo en la región un total de 483 asentamientos de este tipo. Por tanto, con todas las salvedades y las precauciones necesarias, se podría concluir que el resultado final podría asemejarse bastante a la realidad existente en Andalucía en la actualidad<sup>171</sup>. En definitiva, y bajo estas premisas, en la región se ha caracterizado un total de 6.820 *asentamientos* recogidos bajo la tipología de *discontinuos* o *aparcelados*, que ocuparían una superficie total de algo más de 50.000 ha, lo que vendría a representar el 5,84% de la superficie regional (*vid.* tabla 4.09).

La representación cartográfica del resultado de los análisis anteriores se muestra en el mapa de la figura 4.08. Como se ve, el grado de dispersión urbana en algunas zonas es especialmente llamativo, coin-

<sup>171</sup> Esto se ha verificado en el caso de estudio de la tesis para comprobar su grado de aplicabilidad. El resultado ha sido que prácticamente el 100% de las parcelaciones ilegales son coincidentes con los asentamientos contenidos en dicha capa. Por su parte, las diferencias son a la baja, es decir, hay más parcelaciones ilegales que asentamientos de este tipo, por lo que los resultados de los análisis que se vienen realizando no lo serían por exceso sino por defecto.

cidente, en gran medida, con lo que ya se venía apuntando al analizar los trabajos de otros autores. En este sentido, los ámbitos de mayor concentración de la dispersión urbana se localizan próximos a los centros regionales (Málaga, Jaén, Córdoba o la Bahía de Cádiz); pero también, se muestra con especial relevancia en espacios que hasta ahora no habían aparecido, como son los entornos de los municipios que conforman la aglomeración urbana del valle del Almanzora en Almería, o la zona de la Costa del Sol Oriental-Axarquía malagueña.

## 4.2 El papel de la administración regional: La respuesta normativa y planificadora

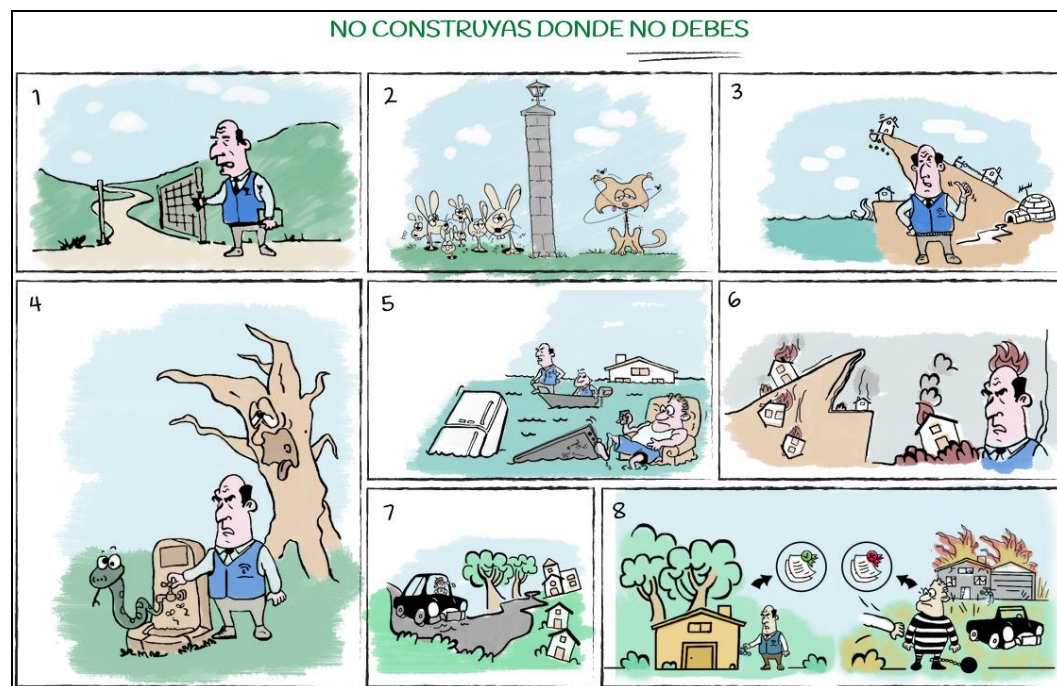
Resulta complejo evaluar el grado de implicación de una administración pública respecto de una problemática concreta. Tal vez, una de ellas sea analizar si se han realizado campañas publicitarias encaminadas a sensibilizar a la población respecto del asunto en cuestión, ya sean de tipo positivo, es decir, tratando de convencer a esta para que adopte una actitud activa con relación a un aspecto específico; o, por el contrario, mostrando las consecuencias negativas de no someterse al *imperio de la ley* o saltarse las normas establecidas. En este segundo grupo estarían, por ejemplo, las duras campañas contra la droga; o, las relacionadas con las infracciones de tráfico. Pero la mayor parte de estas operaciones publicitarias o de *sensibilización* pueden tener una incidencia limitada si no se acompañan de algún tipo de medida de carácter coercitivo, ya sea estableciendo nuevos tipos punibles de conducta que se quiere corregir, o bien, incrementando el precio del producto o servicio cuyo uso se quiere desincentivar en aras de un interés general.

La figura 4.09 muestra la imagen que presenta el anuncio que se puede ver en la página web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. Se desconoce si el anuncio forma parte de una campaña o estrategia de mayor alcance, dirigida a concienciar a la sociedad civil acerca de los problemas de diversa índole, que conlleva construir de manera ilegal en el suelo no urbanizable. En este sentido, no se ha podido documentar ni localizar ningún tipo de texto explicativo que acompañe al citado anuncio; del mismo modo, tampoco se ha podido documentar publicidad similar en otros medios de comunicación o difusión, motivo por el cual se puede intuir que la repercusión de la campaña, si es que lo es realmente, será muy limitado.

Más allá de estas cuestiones que casi podrían resultar anecdóticas, dado su más que previsible corto recorrido, lo que interesaría desvelar es si la administración regional tiene, o ha tenido, una estrategia concreta y prediseñada de lucha contra el fenómeno de las parcelaciones y construcciones ilegales en el suelo no urbanizable de la región. Dado que no parece que puedan existir fuentes que ayuden a constatar este extremo, ni en un sentido ni en el contrario, lo único que se podría evaluar serían los signos externos o las huellas que la existencia de una estrategia concreta haya podido dejar. En este sentido, se han analizado los casos de las comunidades autónomas donde la problemática ha sido similar y prácticamente coetánea (fundamentalmente Madrid y Cataluña)<sup>172</sup>, con la intención de ver cómo lo han afrontado dichas regiones para ponerlo en relación con la forma en que lo ha hecho Andalucía.

<sup>172</sup> En el capítulo 3 se ha tratado de dejar constancia de la forma en que ambas administraciones, además de otras, han acometido los trabajos de lucha contra estos procesos.

Figura 4.09: Viñeta de la campaña de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio sobre los riesgos de construir en lugares inadecuados.



Fuente: Página web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio<sup>173</sup>.

En el capítulo anterior se describían las medidas adoptadas por la Comunidad de Madrid<sup>174</sup> para tratar de abordar la problemática de

las urbanizaciones ilegales. En este sentido, se evidenciaba cómo en un corto lapso de apenas tres años, se tomó conciencia del problema, se encargó la redacción de un inventario de urbanizaciones ilegales en la región (Comunidad de Madrid, 1984a, 1984b), y por último, se aprobó la ley que tenía como objetivo reconducir la situación. Dentro de esta estrategia, se incluía la campaña de sensibilización dirigida a la población para evitar que se siguieran adquiriendo parcelas en este tipo de asentamientos (García-Bellido, 1983; 1986); pero también, la aprobación de la Ley 4/1984, de 10 de febrero de 1984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, y la Ley 9/1985, de 4 de diciembre de 1985, para el tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales (Ley 4/1984; Ley 9/1985). Es decir, todo parecería apuntar a que había una estrategia o, al menos, una intención seria, de afrontar las consecuencias más negativas del fenómeno. Una estrategia, en la que las campañas de sensibilización eran complementarias de las medidas de carácter normativo, tanto desde el punto de vista disciplinario, encaminado a frenar el proceso, como de reconocimiento y reconducción de los ámbitos ya existentes.

#### 4.2.1 Las parcelaciones ilegales en la planificación territorial: El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y los planes de ámbito subregional

El artículo 148.1.3º de la Constitución Española recoge la posibilidad de que las comunidades autónomas puedan asumir las competencias en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de manera exclusiva. Conscientes de la importancia que esas cuestiones podían tener para el desarrollo posterior de sus respectivos territo-

<sup>173</sup> Puede consultarse en: [http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal\\_web/web/temas\\_ambientales/urbanismo/suelo\\_no\\_urbanizable\\_html/suelo\\_no\\_urbanizable\\_html/genially.html#page-2](http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal_web/web/temas_ambientales/urbanismo/suelo_no_urbanizable_html/suelo_no_urbanizable_html/genially.html#page-2) [Recuperado: 6 de agosto de 2018]

<sup>174</sup> La referencia a la experiencia de la Comunidad de Madrid, no es tanto en el sentido del ejemplo a seguir, como por haber sido la región de la que se ha tenido acceso a una documentación más extensa.



rios, la mayor parte de las regiones fueron paulatinamente dotándose de la legislación propia en materia de Ordenación del Territorio, no así con respecto a las otras dos competencias, que fueron algo más tardías. Las comunidades autónomas que contaron con un marco normativo propio en Ordenación del Territorio en fechas más tempranas fueron las de Cataluña -1983-, la de Madrid -1984-, Navarra en 1986 o, Asturias, un año después. Por otro lado, el grueso de regiones, entre las que estaba la de Andalucía, lo hicieron en el decenio de los noventa, exceptuando Extremadura, que no la aprobaría hasta 2001.

#### 4.2.1.1 Las parcelaciones ilegales en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

Tal como se señalaba anteriormente, Andalucía formó parte del grupo de regiones que se dotaron de legislación propia en materia de Ordenación del Territorio en los años noventa, a la vez que la mayor parte del resto de las regiones. La Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía<sup>175</sup>, dedicaba el Título Tercero a la protección de la legalidad urbanística (artículos 36 y 37), poniendo de manifiesto la preocupación del legislador por sacar de la esfera de la competencia municipal aquellas “[...] actividades de intervención singular que careciendo o sin ajustarse a las licencias preceptivas se ejecuten sin acomodarse a las determinaciones de esta Ley y de los Planes de Ordenación del Territorio que les afecten [...]” las cuales serían directamente paralizadas por los órganos de la administración regional (Ley 1/1994, art. 37.1). Pero la Ley también fijaba el marco general sobre el

que habría de pivotar la ordenación del territorio en la región y, por otro lado, establecía los instrumentos de ordenación para llevarlo a cabo. El primero de estos, de ámbito regional, era el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) que, aprobado en 2006<sup>176</sup>, venía a dar cumplimiento a lo previsto en la Disposición Adicional Primera de la Ley.

El POTA identifica cuatro *Referentes Territoriales* básicos sobre los que se sustenta el Modelo Territorial definido para la región: los grandes *Dominios Territoriales*, el *Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía*, las *Unidades Territoriales* y, por último, el *Sistema de Ciudades*. Este último, ha sido tratado generalmente, como uno de los elementos que mejor caracterizan el territorio regional, y un pilar básico para establecer las estrategias de ordenación y cohesión territorial de la comunidad autónoma. Delimitado a partir de las “[...] estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, [muestra] los vínculos determinantes entre los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional” (Consejería de Obras Públicas y Transportes, 2006, p. 26). Dicho sistema se configura a partir otros sistemas territoriales que el plan entiende con capacidad para organizar y conformar redes; estos son el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, las Redes de Ciudades Medias, y las Redes Urbanas en Áreas Rurales (*ibidem*). Por su parte, los asentamientos son agrupados a partir de una jerarquía identificada por el Modelo Territorial, que tienen su base en los Centros Regionales, los cuales ocuparían el primer escalón jerárquico, seguidos

<sup>175</sup> Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la comunidad autónoma de Andalucía, BOJA núm. 8, de 22 de enero de 1994.

<sup>176</sup> Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.

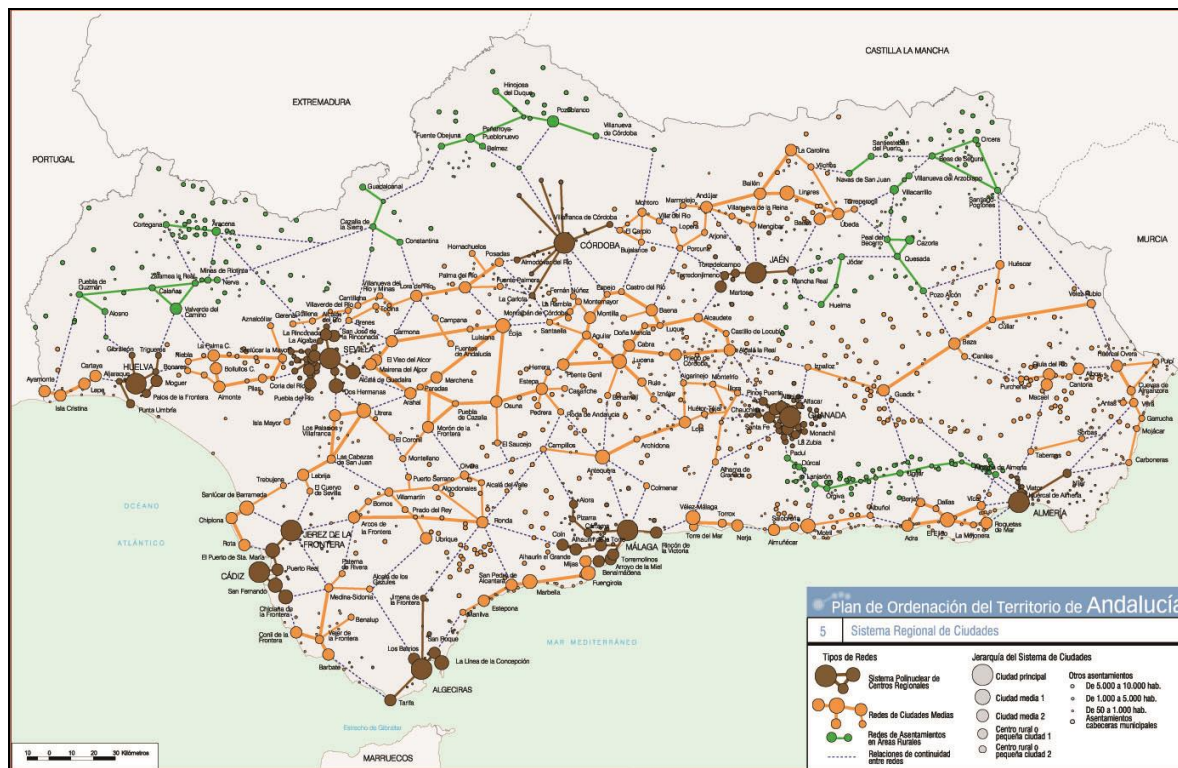
por las Ciudades Medias y, a continuación, los Centros Rurales o Pequeñas ciudades; por último, se situarían el resto de asentamientos (*vid.* figura 4.10). Todo ello, da al conjunto, una imagen de territorio con una cierta coherencia interna, bien estructurado y jerarquizado, lo que contribuye a mitigar los efectos negativos derivados de la posición periférica que tiene la región, tanto respecto del resto del país como del conjunto de la Unión Europea. Este Sistema de Ciudades permite una distribución de la población relativamente equilibrada

entre los grandes centros regionales y una extensa red de Ciudades Medias; lo que deriva en proporcionar al conjunto un aceptable nivel de cohesión territorial. Lo anterior no es óbice para que, como se puede ver en el mapa de la figura 4.10, en el extenso territorio regional aparezcan ámbitos donde el poblamiento sea mucho más débil con respecto a los espacios de mayor concentración de los asentamientos. En este sentido, destacan todo el frente de Sierra Morena y amplias zonas de las Béticas como los sectores con una menor densidad de población (Fernández Salinas, 2003, p. 301);

en el lado contrario, se situarían las principales aglomeraciones urbanas de la región (Sevilla, Málaga, Granada y Bahía de Cádiz) que concentran prácticamente al 40% de la población regional.

En este contexto, el plan ponía de manifiesto la relevancia que habían alcanzado hasta ese momento los procesos de dispersión urbana asociados a los desarrollos urbanos surgidos al margen del ordenamiento jurídico y del planeamiento urbanístico; unos procesos que estaban provocando una "[...] distorsión del orden territorial, la destrucción o degradación del patrimonio natural y cultural heredado y la insostenibilidad creciente de las áreas urbanas" (*ibidem*, p. 37). De ahí que el plan estableciera entre sus determinaciones, medidas, no solo para mitigar los efectos de los asentamientos ya consolidados, sino también para evitar que se produjeran otros nuevos o la consolidación de aquellos que fueran incompatibles con el modelo territorial establecido por el planeamiento. Si esto último se pone en relación con la apuesta clara y decidida

Figura 4.10: Sistema de ciudades establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.



Fuente: Consejería de Obras Públicas y Transportes, 2006, p. 39.

que hace el plan por los modelos de ciudad compacta mediterránea, y cómo las parcelaciones urbanísticas ilegales en suelo no urbanizable son absolutamente incompatibles con tal modelo, es fácilmente entendible la preocupación que manifiesta el plan hacia estas cuestiones. El POTA eleva este problema hasta la escala regional (*ibidem*, p. 62), motivo por el cual ha de ser tratado en el momento de la formulación de los planes de ámbito subregional.

Dentro del Título III, donde se establecen las *Estrategias de Desarrollo Territorial* para la región, el POTA dedica la Sección 4 a la *orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana*, entre las que interesa destacar las relativas al *control de los procesos de parcelación urbanística en suelo no urbanizable* que se recogen en el artículo 65 (*ibidem*, p. 62). El Plan propone una línea de acción sustentada en tres pilares básicos: 1) elevar la problemática a la escala regional, 2) implantación de instrumentos regionales de control y regulación del fenómeno parcelario, y 3) la elaboración de un inventario permanentemente actualizado de las parcelaciones ilegales a nivel regional (*ibidem*). Respecto del primero, el Plan reconoce, no solo la notable dimensión de fenómeno en determinados ámbitos de la región, sino la capacidad de este para provocar "[...] importantes alteraciones del orden territorial de [dichos] espacios y frecuentes impactos sobre los recursos naturales y el paisaje" (*ibidem*). A todo ello, el Plan añade la complejidad del fenómeno provocada por la gran diversidad de situaciones y formas en que este se manifiesta en el territorio, lo que "[...] dificulta notablemente la acción pública, lo que lleva, a menudo, a implementar soluciones de carácter local y parcial, sin una suficiente coherencia regional, a lo que, sin duda, constituye una cuestión de alcance regional" (*ibidem*). Es decir, para la administración regional no parece haber duda de que se trata de un fenómeno de incidencia territorial, lo que deriva en que la escala más adecuada

para abordarlo no sea otra que la regional o subregional, ambas dentro de la esfera competencial autonómica.

Por lo que respecta a la segunda de las estrategias propuestas por el Plan antes enumeradas, se señala que es necesario el diseño e implantación de "[...] instrumentos regionales de control y regulación de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable" (*ibidem*) que tengan como finalidad desarrollar tres tipos de medidas. Las primeras encaminadas al establecimiento de recomendaciones que deben incorporarse a la planificación urbanística con objeto de evitar que se produzcan nuevos procesos de parcelación ilegal. Las segundas, se refieren al modo en que los asentamientos ya existentes deben adecuarse a la legalidad vigente. Y, por último, la tercera iría enfocada hacia determinadas medidas que deberán implementarse para evitar que se consoliden aquellas parcelaciones que sean incompatibles con el modelo urbanístico previsto por el Plan (*ibidem*).

El último de los tres pilares sobre los que se sustentaba la estrategia del POTA para el control de los procesos de parcelación ilegal es el que tiene que ver con "[...] elaborar un inventario, permanentemente actualizado, de parcelaciones en Andalucía con identificación de las tipologías por áreas y casuística, impactos y riesgos ambientales, a las que dirigir las recomendaciones precedentes" (*ibidem*). De lo anterior se desprende, que toda la estrategia del Plan para el control y la reconducción de estos procesos, se basa en disponer de un instrumento que permita un conocimiento exhaustivo de los mismos, dado que, sin este, no parece que sea posible la implementación de las medidas contempladas en las otras dos *patas* que sustentan dicha estrategia<sup>177</sup>.

---

<sup>177</sup> Tal como ha quedado señalado en los apartados precedentes, dicho documento no existe o, al menos, durante el desarrollo de esta investigación no ha podido ser localizado.

Es probable, que el incumplimiento de esta medida contemplada en el Plan, esté detrás de la sensación de cierto fracaso que subyace cuando se analizan, tanto los desarrollos normativos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía relacionados con estos procesos, (sobre todo el Decreto 2/2012<sup>178</sup>, como el gran número de modificaciones que ha sufrido esta desde su aprobación<sup>179</sup>.

De lo anterior es fácil deducir que, tanto en el espíritu como en la letra del Plan, estaría abordar la problemática de las parcelaciones ilegales a escala regional, sacándola, de esta forma, de la esfera de lo local: en definitiva, se trataría de un asunto de orden territorial más que urbanístico. En este sentido, se ha creído oportuno volver sobre alguno de los resultados de los análisis que se presentaban al final del apartado 4.1.1.2 anterior.

#### 4.2.1.2 Las parcelaciones ilegales en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

El mapa de la figura 4.11 se ha elaborado a partir del volcado de los datos del inventario realizado por la administración regional en 2003, si bien, y siguiendo el criterio fijado en el citado apartado, solo se han considerado aquellos municipios que cuentan en su interior con más de ocho parcelaciones ilegales y la superficie total parcelada sea superior a 200 ha. Con ello se persigue ofrecer una visión más nítida de la dimensión real del fenómeno parcelario, entendiendo que su alcance territorial en los municipios que no cumplen con dicho criterio,

<sup>178</sup> Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, BOJA núm. 19 de 30 de enero de 2012.

<sup>179</sup> Estas y otras cuestiones relacionadas se analizarán en el apartado siguiente.

es más limitado y, probablemente, de menor impacto. Se ha entendido que el resultado de aplicar este criterio es suficientemente representativo, debido el objetivo que se persigue, dado que los municipios que lo cumplen suponen más del 50%, tanto con relación al número de parcelaciones ilegales, como del total de la superficie urbanizada a nivel regional. El mapa se completa añadiendo la delimitación de los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional previstos en el POTA y que, o bien han sido aprobados, o están en alguna fase del proceso de aprobación<sup>180</sup>.

El resultado de aplicar dichos criterios pone de relieve algunas cuestiones de interés para la investigación. En primer lugar, parece claro que el fenómeno parcelario se manifiesta de una forma más intensa en las aglomeraciones urbanas, especialmente en las de Sevilla, Málaga y Bahía de Cádiz. En segundo término, estarían las de Córdoba y Jaén, con la particularidad de que, en estas, el fenómeno se desarrolla prácticamente en su integridad dentro del término municipal de la cabecera provincial. De lo anterior se podría desprender la relación de estos procesos con los grandes centros regionales, algo que, por otro lado, ya se venía apuntando. Lo anterior no es óbice para que dicho patrón de localización sea extensible a todo el territorio regional; en este sentido, cabe poner de manifiesto otro aspecto relevante; el bajo nivel de desarrollo del fenómeno en las aglomeraciones de Almería o Granada<sup>181</sup>.

<sup>180</sup> Para la delimitación de dichos ámbitos se ha tomado como referencia el de los Planes de Ordenación del Territorio aprobados para cada ámbito, ya que, en algunos casos, difiere del previsto inicialmente por el POTA.

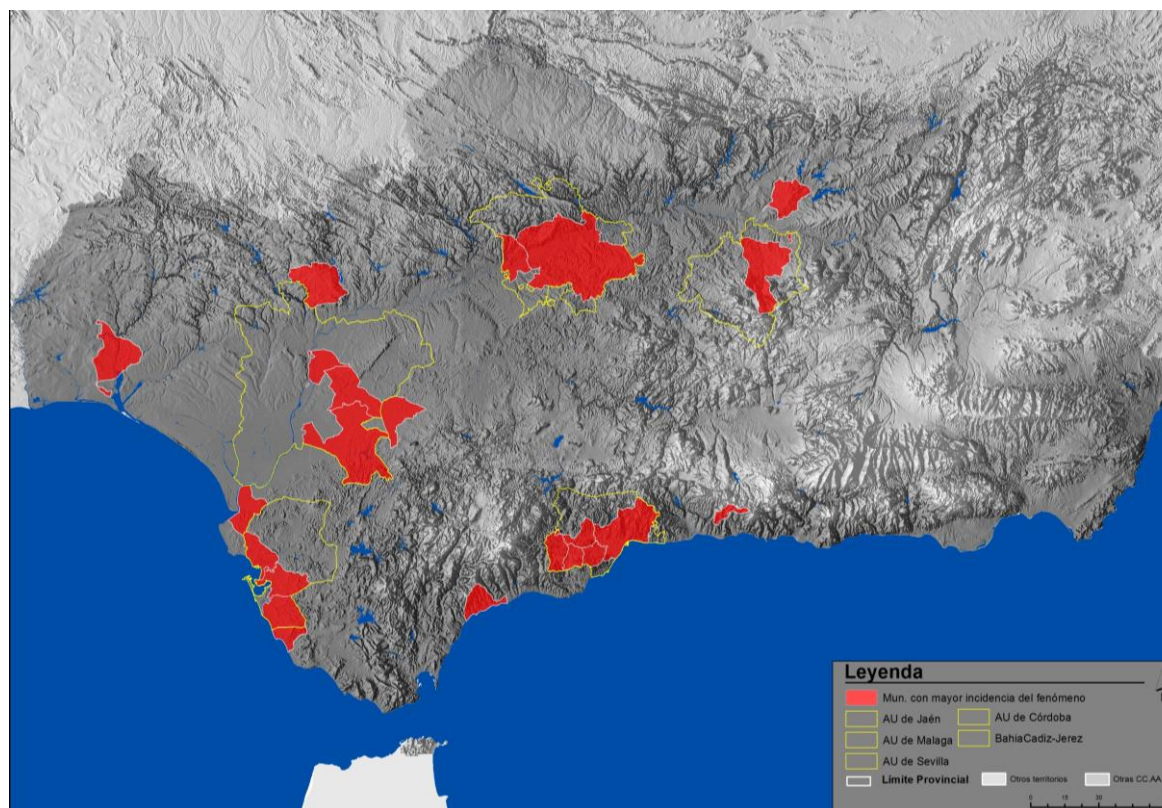
<sup>181</sup> Una cuestión que, tal vez, debiera ser objeto de un análisis más profundo con objeto de comprender el por qué de esta anomalía; algo a lo que, por otro lado, no se renuncia de cara a futuras investigaciones.



El objetivo de relacionar el fenómeno de las parcelaciones ilegales con la planificación subregional no solo se justifica en clave geográfica o territorial, sino que, como se señalaba anteriormente, se sustenta en las propias prescripciones del POTA (*vid.* parte final del apartado anterior). En este sentido, no son pocos los trabajos que ya han apuntado a que, dada la complejidad del fenómeno, la forma más efectiva de afrontar su reconducción, bien sea en la línea de recualificar los asentamientos para incorporarlos al modelo de la ciudad o, por el contrario, abordar su extinción, es sacándolo de la esfera municipal (Comunidad de Madrid, 1984b; Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b; Dirección General de Urbanismo, 1989b; García-Bellido García de Diego, 2002; Piñero Valverde et al., 2015).

De las cinco aglomeraciones urbanas mencionadas anteriormente, solo la de Córdoba y Huelva no cuenta aún con el Plan de Ordenación del Territorio (en adelante POTAU) aprobado. Del resto, el más antiguo (año 2004) es el de la Bahía de Cádiz, actualmente en revisión; los de Málaga y Sevilla son ambos del año 2009; y, por último, el más moderno es el de la aglomeración urbana de Jaén (año 2014). Como se mostraba más arriba, todos los ámbitos metropolitanos mencionados están afectados en mayor o menor medida por procesos de parcelación ilegal, siendo especialmente intensos en el de la Bahía de Cádiz, Málaga y Córdoba (*vid.* tabla 4.10); y, a pesar de ello, los procesos de parcelación ilegal son tratados de manera desigual

**Figura 4.11:** Municipios que cuentan con más de 8 parcelaciones ilegales según el Inventario de 2003 y su relación con los planes de ordenación de territorio de ámbito subregional en los que se integran.



**Fuente:** Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b; POTA; DERA. Elaboración propia

en los planes de ámbito subregional de las aglomeraciones urbanas señaladas.

La aglomeración urbana de la Bahía de Cádiz es la tercera en importancia respecto del número de parcelaciones ilegales, y la cuarta en superficie total urbanizada (*vid.* tabla 4.10); y, como se comentaba, el más antiguo de los aprobados. Todos los municipios que integran el

**Tabla 4.10:** Número de parcelaciones ilegales y superficie ocupada en las aglomeraciones urbanas según los datos del Inventario de la Junta de Andalucía de 2003.

Municipio	Núm. Parcelac.	%/Total Regnal.	Sup. (ha)	%/Total Regnal.
A. U. de Sevilla	157	13,80%	2.032,33	11,26%
A. U. de Málaga	124	10,90%	2.320,34	12,86%
A. U. de la Bahía de Cádiz	86	7,56%	1.196,54	6,63%
A. U. de Jaén	60	5,27%	485,55	2,69%
A.U. de Córdoba	54	4,75%	2.138,94	11,85%
AU Huelva	33	2,90%	528,89	2,93%
AU Campo de Gibraltar	30	2,64%	498,64	2,76%
AU de Almería	21	1,85%	209,74	1,16%
AU de Granada	18	1,58%	184,93	1,02%
<b>Total AU</b>	<b>583</b>	<b>51,23%</b>	<b>9.595,90</b>	<b>53,18%</b>
<b>Total regional</b>	<b>1.138</b>	<b>-</b>	<b>18.043,00</b>	<b>-</b>

**Fuente:** Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004b. Elaboración propia.

ámbito, excepto la capital por razones evidentes de falta de territorio, están afectados por el fenómeno, lo que, unido a la existencia en el límite oriental del municipio de Conil de la Frontera que, después del de Córdoba, es el que mayor superficie parcelada ilegalmente tenía en 2003 (más de 1.000 ha), hace de este territorio uno de los de mayor incidencia a nivel regional. El POTAU reconoce la existencia de los procesos de parcelación ilegal, tanto desde el punto de vista formal, como de su localización geográfica y distribución territorial; así mismo, pone de manifiesto el importante impacto que generan en el medio natural y en el paisaje (POTAU Bahía de Cádiz, p. 23). Con todo, el apartado dispositivo del plan remite a la necesidad de que sea el planeamiento urbanístico el que haga un tratamiento adecuado de este tipo de asentamientos, sobre todo los que se vienen desa-

rollando en el municipio de Chiclana de la Frontera (*ibidem*, p. 63). La propuesta del plan para este tipo de asentamientos es, además de su reconocimiento, su paulatina integración en el modelo territorial de la aglomeración urbana; para ello, deberán incorporarse a las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua y saneamiento, servicios públicos y dotaciones y, por último, a la red de comunicaciones (*ibidem*, p. 65). Pero también, "[...] su integración completará los procesos de transformación del paisaje rural manteniendo las densidades de edificación y ocupación del suelo en dimensiones similares a la parcelación mayoritaria en cada zona" tratando de "[...] minimizar su impacto ambiental y paisajístico [...]" (*ibidem*).

Por lo que respecta a la aglomeración urbana de Málaga y, a pesar de estar también especialmente afectada por el fenómeno (*vid.* tabla 4.10), el Plan lo aborda de manera superficial. De hecho, los términos parcelaciones o urbanizaciones ilegales, irregulares o urbanísticas, no aparece ni una sola vez a lo largo del texto, de manera que, para referirse al fenómeno en zonas donde su afección es especialmente relevante, como el valle del río Guadalhorce, lo hace señalando que "[...] se asiste a la sistemática ocupación de las áreas rurales por edificaciones destinadas a segundas residencias en un primer momento [...] constituyendo estos diseminados -gran parte de carácter ilegal- uno de los mayores impactos y problema social de la aglomeración en la actualidad" (POTAU Málaga, p. 48). Se confirma la existencia de una problemática, la principal del ámbito metropolitano y, sin embargo, el plan se limita a señalar que, con carácter previo a la aprobación del planeamiento ur-

banístico, los municipios deberán "[...] identificar los ámbitos que contengan urbanizaciones y edificaciones llevadas a cabo irregularmente en suelo no urbanizable [...]" (*ibidem*, p. 5, Normativa). Con esta medida se pretende evaluar su posible incorporación al modelo territorial previsto en el POTAU, para lo que, además, deberá incorporarse "[...] un estudio de incidencia paisajística que resuelva la integración de los nuevos crecimientos en el modelo general del municipio" (*ibidem*). Con todo, se aprecia la preocupación del Plan por conducir la incorporación de este tipo de asentamientos de una manera ordenada y cumpliendo una serie de requisitos que garanticen, no solo unos adecuados niveles de servicios de las infraestructuras básicas, dotaciones y equipamientos públicos, sino que también se impida el crecimiento de los mismos; para ello el Plan propone la creación de una "[...] corona de suelo no urbanizable de especial protección" (*ibidem*, p. 6).

El POTAU de Jaén constata la existencia de "[...] una paulatina ocupación del espacio rural, que se ha traducido en la aparición de más de 70 parcelaciones y diseminados, los cuales se concentran fundamentalmente en las vegas de los ríos Quiebrajano y Guadalbullón [...]" destacando en valores absolutos los municipios de Jaén, Martos y Torre del Campo" (POTAU Jaén, p. 42); por tanto, identifica la problemática, la cuantifica y analiza cómo se está afrontando por parte del planeamiento general de los municipios afectados. Sin embargo, el Plan no considera que se trate de un problema que se deba abordar desde la escala metropolitana, dado que deriva su resolución hacia los ayuntamientos en aplicación de las prescripciones del Decreto 2/2012<sup>182</sup>. Por su parte, los POTAU de los dos principales cen-

tros regionales, Málaga y Sevilla, dan un tratamiento desigual al fenómeno; desde obviarlo en el de Sevilla, a un tratamiento muy superficial en la de Málaga. El caso de Sevilla es especialmente relevante, dado que, en el inventario de 2003 prácticamente todos los municipios que la integraban estaban afectados por el fenómeno parcelador en mayor o menor medida. No en vano, en el interior de la aglomeración se situaban más del 13% de las parcelaciones ilegales de toda la región, y algo más del 11% en términos de superficie transformada ilegalmente.

En definitiva, salvo el POTAU de la aglomeración urbana de la Bahía de Cádiz, ninguno de los planes de las aglomeraciones con mayor incidencia del fenómeno de las parcelaciones ilegales aborda de manera directa su tratamiento. Esta circunstancia estaría poniendo de manifiesto que el criterio de la administración regional<sup>183</sup> respecto de estos procesos, es que se trata de cuestiones de orden urbanístico y, por tanto, deben ser abordados a escala municipal; y ello con independencia del grado de afección territorial del fenómeno, o de los impactos de cualquier otro tipo, aunque estos alcancen a elementos clave y estratégicos del ámbito de la aglomeración. Una postura que, por otro lado, sería contraria a los propios objetivos del POTA; cuestión que es entendible en el caso de la aglomeración de la Bahía de Cádiz, dado que su aprobación es anterior a la del POTA. Sin embargo, no ocurre así con el resto de los que se han analizado, todos ellos posteriores al plan regional.

<sup>182</sup> Decreto por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable...

<sup>183</sup> Según el artículo 13.1 de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la comunidad autónoma de Andalucía, la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional le corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

### 4.2.2 Las parcelaciones ilegales en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

Como se señalaba, la figura 4.09 (*vid.* apartado 4.2.1) mostraba la imagen de la campaña puesta en marcha en 1985 por la Junta de Andalucía para informar sobre los riesgos de adquirir una parcela en asentamientos no amparados por el planeamiento urbanístico. Independientemente de que se desconoce el alcance y características de dicha campaña, lo que sí se puede afirmar es que esta, si realmente la hubo como tal<sup>184</sup>, no fue acompañada de una respuesta normativa similar a algunas de las descritas para los casos de la Comunidad de Madrid o de Cataluña. Por el contrario, sí se ha constado, al menos, la existencia de una preocupación por conocer y dimensionar el fenómeno, fruto de la cual se elaboraron los dos inventarios de parcelaciones urbanísticas a nivel regional de 1988 y 2003 ya mencionados. Sin embargo, al contrario de lo que había ocurrido para Cataluña y Madrid, dichos trabajos de catalogación y diagnóstico de las parcelaciones existentes en Andalucía, no sirvieron para dar soporte documental o conceptual a algún tipo de iniciativa normativa dirigida a frenar, reconducir o minimizar los efectos de dichos procesos. Y ello a pesar del alcance del fenómeno a finales de los años ochenta: 1.026 enclaves [sic] localizados en su mayoría en suelo rústico, ocupando una superficie de algo más de 24.000 ha. Con todo, el documento de 1988 concluía con una serie de recomendaciones o líneas de actuación que la administración autonómica debía acometer en caso de optar por la vía de la acción (Dirección General de Ordenación del

Territorio y Urbanismo, 2004b, p. 33 y ss.); sin embargo, se optó por la vía de la inacción.

Por otro lado, tal como se ha tratado de demostrar en el apartado precedente, la escala más adecuada para abordar la problemática de las parcelaciones ilegales sería la supralocal y que, por tanto, habría de ser a través de la planificación territorial desde donde mejor podría actuarse: en la práctica es, fundamentalmente, desde el ámbito municipal desde donde se hace. Por tanto, y a pesar de la importante incidencia territorial del fenómeno, éste sale de la esfera de la Ordenación del Territorio para situarse de pleno en el espectro de la planificación urbanística. Siendo esto así, es obligado analizar, si quiera sea de forma general, la forma en que la legislación en materia de urbanismo y usos del suelo, regula el fenómeno de las parcelaciones ilegales. Como señala el título de este apartado, la intención es circunscribir dicho análisis a los contenidos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía<sup>185</sup> (LOUA) del año 2002. Lo anterior no significa que hasta ese momento la región careciera de marco normativo en dicha materia, pero sí que es la primera ley, y la única hasta el momento, que ha promulgado, en el ejercicio de sus competencias, la administración regional respecto de esta materia.

Con relación a lo anterior, cabe recordar que en aplicación del artículo 148.1.3º de la Constitución Española, las comunidades autónomas podían asumir las competencias en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de manera exclusiva. Y si, como se mostraba anteriormente, respecto de la primera, la mayor parte de las regiones se dotaron de legislación propia, no ocurrió lo mismo con las otras dos. En este sentido, la mayor parte de las comunidades

<sup>184</sup> García Bellido describe en detalle la realizada por el Servicio de Urbanismo de la Diputación de Madrid a lo largo del año 1983: edición de más de 50.000 guías informativas, 80.000 folletos, vallas publicitarias, cuñas en radio y televisión, anuncios en la prensa, etc. (García-Bellido, 1983, p. 139 y ss).

<sup>185</sup> Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, BOJA nº 154, de 31 de diciembre de 2002.

autónomas continuaron utilizando el marco normativo estatal para las cuestiones relacionadas con el Urbanismo y la Vivienda. Es decir, salvo contadas excepciones, en la mayor parte del territorio del Estado se han venido aplicando los preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana de 1992<sup>186</sup> (LS92) hasta prácticamente el cambio de milenio. Esto fue así hasta la publicación de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 que declaraba inconstitucionales y, por lo tanto, nulos, una gran parte de los artículos de la citada Ley. Ante esa situación, que planteaba un cierto vacío legal, algunas Comunidades Autónomas, de mera transitoria, optaron por asumir como propios aquellos preceptos que la citada Sentencia había declarado inconstitucionales por invadir competencias propias de las regiones. Andalucía fue una de los territorios que optó por esa vía, para lo cual promulgó la Ley 1/1997<sup>187</sup> que, en esencia, incorporaba al ordenamiento jurídico regional los artículos declarados nulos por la Sentencia del Tribunal Constitucional aludida.

La situación que se creó fue de una verdadera incertidumbre, dado que, en el caso de Andalucía, durante los meses que transcurrieron entre la publicación de la Sentencia del Tribunal Constitucional (marzo) y la entrada en vigor de la citada Ley 1/1997 (junio) se produjo un vacío legal y, cómo no, una gran inseguridad, máxime si se tiene en cuenta que en esos momentos se estaba viviendo el despegue del sector inmobiliario. Sin embargo, para otros, dicho vacío legal no era tal, dado que, la inaplicabilidad de la LS92 suponía retrotraer el marco normativo en materia de urbanismo y usos del suelo a la aplicación

del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1.346/1976 (Ley 3/2002, preámbulo). En todo caso, todas las comunidades autónomas fueron de manera paulatina dotándose de una legislación propia con relación a estas materias, si bien unas lo hicieron de manera más diligente que otras; en unos casos porque contaban con una legislación propia con carácter previo a esta situación, y no tenían una necesidad tan imperiosa; en otros, por el contrario, el nuevo marco normativo estuvo aprobado en el plazo de unos o dos años tras la publicación de la Sentencia aludida; y, por último, estaría el grupo de las regiones en las que el período transitorio se alargó hasta 5 años, como fue el caso de Andalucía

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía es una ley extensa y, en algunos casos, casi de carácter reglamentario. Tiene un total de 226 artículos que se engloban en siete Títulos y un Título Preliminar; a ellos se suman seis Disposiciones Adicionales, nueve Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria y una Disposición Final. A pesar de que desde el Preámbulo de la Ley se deja entrever que el legislador trata de poner coto a los procesos de parcelación ilegal que, ya en esos momentos, han alcanzado cotas realmente insostenibles, solo tres artículos de la parte dispositiva del texto normativo se dedican en exclusiva a tratar dicho fenómeno; a estos habrían de añadirse los relacionados con la disciplina urbanística del Título VI, y los relativos a las infracciones y sanciones existentes en el Título VII.

Con todo, de la lectura del contenido de la LOUA se deja entrever que la Ley se posiciona claramente a favor de la preservación activa de los valores que deben preservarse en suelo no urbanizable, a lo que se añade su compromiso en consolidar “[...] la idea de que la ordenación urbanística es una función pública irrenunciable que se ejercita con la aplicación de la técnica de la planificación, debiendo

<sup>186</sup> El citado Texto Refundido de la Ley fue aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

<sup>187</sup> Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del suelo y Ordenación Urbana, BOJA núm. 73 de 26 de junio de 1997.



los poderes públicos decidir cuál es el suelo de crecimiento de la ciudad y controlar su proceso de ejecución [...]” (Olmedo Pérez, 2016, p. 2). Lo anterior deja entrever la incompatibilidad entre los desarrollos urbanos surgidos al margen del planeamiento urbanístico asociados al fenómeno de las parcelaciones ilegales, y lo que significa la idea de la función pública del urbanismo, sobre todo con relación a la distribución de los beneficios derivados de la actividad urbanística, y que este tipo de procesos ilegales escamotean al conjunto de la sociedad. La idea del mantenimiento de los valores del suelo rústico antes mencionado, se sustancia en el contenido de la Ley en “[...] una posición restrictiva en la admisibilidad de usos desvinculados de su naturaleza y asume como prioridad la lucha contra las parcelaciones urbanísticas en el SNU y los procesos descontrolados de construcción ilegal” (*ibidem*). En este sentido, afianza el ejercicio de la potestad de la disciplina urbanística estableciendo la imprescriptibilidad de las infracciones derivadas del desarrollo de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. Sin embargo, la ley “[...] no adoptó en su versión original una solución clara sobre los asentamientos consolidados surgidos en las décadas anteriores [...]” (*ibidem*), lo que a la postre derivará en la necesidad de completar el marco normativo con nuevas disposiciones que arbitren medidas con la finalidad de dar respuesta a esa situación; pero, además, serán necesarias un importante número de modificaciones del contenido de la propia ley (Górgolas Martín, 2018b) para canalizar algunas de las demandas de los colectivos sociales más afectados.

Algo similar a lo señalado para las parcelaciones ilegales situadas sobre suelo no urbanizable ya consolidadas, ocurrirá con relación a las edificaciones que se sitúan sobre dichos asentamientos urbanos. Si bien, en este caso, la Disposición Adicional Primera de la Ley ya apuntaba hacia algunas posibles medidas que se podrían tomar des-

de la planificación urbanística con el objeto de reconocer la existencia de dichas edificaciones y su tratamiento urbanístico. Unas medidas que, a la postre, se mostrarán insuficientes y, como consecuencia de ello, deberán ser objeto de desarrollos normativos posteriores, una cuestión que se abordará en apartados posteriores. Con todo, diversos autores han tratado en profundidad estas cuestiones, aunque siempre desde el punto de vista de las consecuencias jurídicas del mismo (Gallego Alcalá, 2015, 2017; Jordano Fraga, 2015b; Olmedo Pérez, 2016), por lo que no parece oportuno abundar más en ellas.

De la lectura del contenido de los artículos que componen la Sección 6ª del Título II que, como se ha señalado, es el dedicado a las parcelaciones urbanísticas, se deja entrever la preocupación del legislador por los fenómenos de parcelación ilegal que se venían produciendo en la región desde varios decenios atrás; y que para algunos autores en esos momentos ya estaba plenamente consolidado (Olmedo Pérez, 2016, p. 2). Y no solo se percibe esa preocupación, sino que se pone de manifiesto el conocimiento que se tiene, tanto del propio fenómeno, como de algunas de las argucias legales que algunos parceladores venían utilizando para sortear el cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente, sobre todo en lo relacionado con la inscripción de los actos de división de las parcelas de una parcelación ilegal en los registros de la propiedad.

El cuadro 4.01 muestra la definición de parcelación urbanística que recoge el artículo 66 de la LOUA en comparación con el de la LS92. Como se puede ver, la de la LOUA es una definición mucho más detallada que la existente en la segunda que tenía como fin superar algunas indeterminaciones que, en la práctica, seguían permitiendo que este tipo de asentamientos se siguieran desarrollando. Es precisamente esta definición *extensa* y mucho más concreta de lo que ha de entenderse por parcelación en el contexto urbanístico, lo que con-

fiere una de las principales novedades de la LOUA con respecto al marco normativo anterior. Como se ve, la LS92 ponía el énfasis en la formación de nuevos núcleos de población para limitar la *división simultánea y sucesiva de terrenos en dos o más lotes*, algo que, en la práctica, remitía a la definición de núcleo de población contenida en el planeamiento urbanístico; una definición que, por otro lado, ni era unívoca ni era siempre fácil de aplicar. Pero, además, como señala García-Bellido, se trata de un concepto que, por su propia indefinición y falta de concreción (1986, p. 37 y ss)<sup>189</sup>, ha permitido que siguieran apareciendo nuevos asentamientos con total impunidad.

Por su parte, la nueva definición de parcelación urbanística establecida por la LOUA, trataba de evitar la vinculación con el término de *núcleo de población*, tal vez por los problemas antes mencionados; por ese motivo, el legislador acude a un concepto de carácter más urbanístico/geográfico como es el de *asentamiento*. Pero, además, añade lo que probablemente sea uno de los aspectos más novedosos de la Ley con relación al fenómeno de las parcelaciones ilegales; es el relativo a la forma en que se realizan las divisiones de los terrenos. Efectivamente, el párrafo que acompaña al apartado b) del punto 1 del artículo 66 que se viene comentado, señala cuáles serían aquellos actos que pueden hacer pensar en

Cuadro 4.01: Definiciones de *parcelación urbanística* en la LS92 y en la LOUA<sup>188</sup>.

LS92 Art. 257. Parcelaciones	LOUA Art. 66. Parcelaciones urbanísticas
<p>1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.</p> <p>2. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.</p>	<p>1. Se considera parcelación urbanística:</p> <p>a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.</p> <p>b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.</p> <p>En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.</p> <p>2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.</p> <p>3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.</p> <p>No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.</p> <p>4. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de estas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.</p> <p>5. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelario y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.</p>

<sup>188</sup> El cuadro recoge la redacción original del citado artículo 66, ya que este fue modificado en el año 2005 por el artículo 25 de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el suelo.

<sup>189</sup> El autor ofrece un análisis muy extenso y detallado de las diferentes casuísticas que se pueden dar con relación a esas cuestiones, además de distintas formas de eludir el cumplimiento de la norma.

Fuente: Articulado de la LS92 y de la LOUA. Elaboración propia.



que se está produciendo una parcelación urbanística. Así, señala que, en el suelo no urbanizable, también deben ser considerados como

[...] actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. (LOUA, art. 66)

Es decir, el legislador estaba tratando de cortar el paso a una de las vías que estaban siendo usadas por los parceladores para eludir las reticencias de los notarios y registradores de la propiedad para escriturar e inscribir actos de divisiones de terrenos en contra, no solo del planeamiento urbanístico, sino también de la legislación agraria<sup>190</sup>. Lo anterior es una prueba evidente de que el legislador era conocedor de los procedimientos que se venían utilizando para la venta de parcelas en el suelo no urbanizable destinadas a la construcción de edificaciones en contra del planeamiento urbanístico. Lo anterior no es óbice para que se ponga de manifiesto que, con toda probabilidad, la medida llegaba tarde, ya que, en 2002 el fenómeno de las parcelaciones ilegales, al menos en lo que a la aparición de nuevos ámbitos, estaba ya bastante consolidado.

Otro de los aspectos novedosos del nuevo contenido de la descripción del concepto de parcelación urbanística, va dirigido a los ayun-

tamientos; es de suponer que, con el objetivo de evitar la respuesta de muchos entes locales ante la problemática. Ello por cuanto, en no pocos casos, se ha recurrido al *mantra* de la falta de medios, para justificar el desconocimiento de la aparición y desarrollo de este tipo de asentamientos en sus términos municipales. En este sentido, junto con la obligación de obtener una licencia urbanística o un certificado que pusiera de manifiesto la innecesariedad de la misma para llevar a cabo la división de terrenos en dos o más lotes, añade la exigencia de que los notarios deberán remitir al ayuntamiento correspondiente, una copia de la escritura del acto parcelario. Por tanto, no solo se obliga al ayuntamiento a pronunciarse con carácter previo al acto de parcelación mediante al oportuna licencia municipal o certificado de innecesariedad de la misma; sino que, además, una vez efectuado el acto de parcelación ante el notario, este debe remitir al ayuntamiento el resultado del mismo, con lo que, a partir de ese momento, tendría constancia fehaciente de que se ha producido un acto de parcelación urbanística en su término municipal. A ello se añade que, la licencia o certificado antes mencionados, se expiden condicionados al cumplimiento de este trámite en el plazo de tres meses, caducando la licencia en caso contrario. La regulación del régimen de las parcelaciones termina prohibiendo las parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable, declarándolas nulas de pleno derecho cuando estas se lleven a cabo (artículo 68.2).

La última de las cuestiones que ponen de manifiesto una clara intencionalidad del legislador de luchar contra el fenómeno de las parcelaciones ilegales se encuentra, en primer lugar, en la regulación de los aspectos de la disciplina urbanística y, en segundo término, con relación a las infracciones y las sanciones. Con respecto a la primera cuestión, la LOUA hace una regulación mucho más minuciosa de la que se recogía en el marco normativo anterior, clarificando la delimi-

<sup>190</sup> El artículo 259.3 de la LS92 señalaba que "los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento".

tación de las competencias en la materia, que recaen de manera prácticamente universal en la administración local, salvo “[...] en aquellos casos en los que la infracción urbanística pueda tener una especial incidencia en la ordenación urbanística, tales como [...] el supuesto de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable [...]” donde las competencias serán compartidas con la administración regional (LOUA, p. 19). Pero, además, se contempla la posibilidad de acudir a la expropiación o a la reparcelación forzosa con el objeto de volver a la reagrupación de las parcelas en los casos de parcelaciones urbanísticas ilegales, todo ello regulado por el articulado del Título VI de la Ley. Por último, también como un aspecto novedoso, en este caso en el ámbito de las infracciones y sanciones recogidas en el Título VII, la Ley señala entre las infracciones muy graves<sup>191</sup> las relacionadas con las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (artículo 207.4). Una última novedad se establece en la ley, en este caso con relación, no solo a las personas que pueden ser consideradas como responsables de las infracciones urbanísticas, sino también la inclusión de los actos de parcelación urbanística y urbanización, entre los actos a que este precepto es aplicable (algo que no ocurría en la LS92). En este sentido, el artículo 193 señala que serán responsables de las infracciones, no solo los propietarios, promotores y constructores, sino también cualquier otra persona que, teniendo algún tipo de capacidad decisoria, haya participado en el acto objeto de la infracción. Junto a los anteriores, se van enumerando a cuantas personas, organismos públicos o empresas suministradoras de servicios<sup>192</sup> pue-

dan intervenir en algún momento del proceso de parcelación, urbanización y construcción ilegal.

En definitiva, de lo anterior puede colegirse que el legislador era consciente de la existencia de la problemática asociada a las parcelaciones ilegales situadas sobre suelo no urbanizable; pero también, un buen conocedor de los procedimientos que se venían empleando para burlar o sortear el orden jurídico y el planeamiento urbanístico vigente. De ahí que el fenómeno trate de abordarse desde distintos frentes: desde el inicio del propio proceso, intentando poner freno a la aparición de nuevas parcelaciones; en segundo lugar, aumentando la presión en materia de disciplina urbanística y tipificación de las infracciones y sanciones; pero también, ampliando el universo de personas, organismo y empresas que pueden ser susceptibles de ser responsables de las infracciones relacionadas con todos los eslabones del proceso. Y, por último, la medida que probablemente más haya contribuido a frenar, no ya el proceso de parcelación ilegal, sino, sobre todo, la construcción de nuevas edificaciones sobre los ámbitos parcelados: la imposibilidad de contratar el suministro de servicios con las compañías suministradoras sin contar con licencia municipal de obras o de primera ocupación. A pesar de todo lo anterior, solo las medidas de carácter coercitivo no sirven para solucionar los gravísimos problemas de toda índole que generan este tipo de asentamientos. Junto a estas, deben facilitarse las vías para, o bien reconocer y permitir la legalización de aquellos que sean susceptibles de incorporarse al modelo de ciudad, o bien, dotarse de medios para erradicar aquellos que son incompatibles con el mismo.

<sup>191</sup> La LS92 solo contemplaba dos tipos de sanciones: graves y leves; por lo que la LOUA ha ampliado la gradación, incluyendo ahora entre las muy graves, las relacionadas con las parcelaciones en suelo no urbanizable.

<sup>192</sup> Otra de las novedades de la LOUA fue exigir a las compañías suministradoras de servicios (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc.) la licencia ur-

banística, tanto de obras para el suministro provisional, como de primera ocupación para el definitivo (artículo 175).

### 4.2.3 El desarrollo normativo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con relación a las parcelaciones ilegales

Desde la entrada en vigor de la LOUA, han sido, fundamentalmente, dos los instrumentos normativos promulgados para regular alguno de los aspectos relacionados con los procesos de parcelación y construcción ilegal en suelo no urbanizable: el Reglamento de Disciplina Urbanística de 2010 y, en segundo lugar, el Decreto 2/2012 de *regularización*<sup>193</sup> de edificaciones en suelo no urbanizable.

#### 4.2.3.1 Las parcelaciones ilegales en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía

El Reglamento de Disciplina Urbanística<sup>194</sup> entró en vigor en 2010, es decir, ocho años después de que lo hiciera la LOUA. Entre los objetivos que se fijaba el legislador con la promulgación del Reglamento se encuentran los de "[...] ser un instrumento eficaz para combatir la ilegalidad urbanística y contribuir al logro de un urbanismo más sostenible" (Decreto 60/2010).

Con relación a las parcelaciones ilegales, el Reglamento contiene, además de la regulación contemplada en la propia LOUA relacionada con los trámites de licencia urbanística, algunos aspectos novedosos. Por ejemplo, se exige a los registradores de la propiedad que pongan

en conocimiento de la Consejería con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, cualquier solicitud de inscripción de actos de parcelación que contando "[...] con licencia o declaración de innecesariedad, pudieran ser contrarias a la ordenación urbanística y territorial" (*ibidem*, p. 19, art. 28.3). También se añaden algunos matices respecto de la forma en que ha de actuarse para la reposición de la realidad física alterada en los casos de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. En este caso, además del procedimiento de reagrupación de las parcelas resultantes de la parcelación a través de una reparcelación forzosa con objeto de retrotraer el suelo a la situación previa al acto de parcelación, el Reglamento de Disciplina añade la obligatoriedad de demoler las edificaciones realizadas sobre las parcelas (*ibidem*, p. 29, art. 49.2.j).

Por último, el reglamento, en consonancia con la LOUA (art. 214), establece un tipo especial de infracciones urbanísticas y sanciones que recoge en el Capítulo III. Así, el artículo 88 establece para las parcelaciones urbanísticas desarrolladas sobre suelo no urbanizable multas que van desde el 40 al 80% del valor de los terrenos afectados por la parcelación, sin que dicha cantidad deba ser "[...] nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes" (art. 88.1).

En definitiva, el Reglamento no introduce grandes novedades con relación a la lucha contra la proliferación y desarrollo de nuevas parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable, tal vez porque ya la propia LOUA había establecido un marco normativo lo suficientemente preciso como para abordar dicha problemática.

<sup>193</sup> Aunque al citado decreto se le conoce popularmente con ese calificativo, realmente el objetivo del mismo es el de *regular* y, en todo caso, reconocer, el régimen de las edificaciones existentes sobre suelo no urbanizable en la región a la entrada en vigor de la disposición normativa.

<sup>194</sup> Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, BOJA núm. 66, de 7 de abril de 2010.

#### 4.2.3.2 El Decreto 2/2012 y las parcelaciones ilegales

La primera respuesta de carácter normativo dirigida específicamente a abordar, aunque, como se verá, de manera muy parcial, el fenómeno de la construcción de edificaciones en el suelo no urbanizable, será el Decreto 2/2012<sup>195</sup>, aprobado por el Consejo de Gobierno en 2012. Es probable que la publicación del decreto haya sido uno de los instrumentos normativos que mayor interés haya despertado entre los diferentes sectores de la sociedad afectados de alguna forma por la problemática de las parcelaciones ilegales en general, y de las viviendas ilegales en suelo no urbanizable en particular. No en vano, los titulares de prensa que acompañaron a su aprobación dan cuenta de ello; por ejemplo el diario El País en su edición del día 11 de enero de 2012 titulaba "La Junta aprueba el decreto para regularizar 250.000 casas ilegales" (Planelles, 2012); o, en términos similares El Economista señalaba que "Andalucía legalizará más de 250.000 viviendas en suelo no urbanizable" (Gil Pecharromán, 2012). Los anteriores son solo dos de los muchos ejemplos que se pueden encontrar. Pero, independientemente de lo significativo del número de viviendas que supuestamente se iban a ver beneficiadas por la aplicación del decreto, y el alcance real que ha llegado a tener el mismo, a los efectos de la presente investigación no interesa tanto las cuestiones relacionadas con las edificaciones sino al ámbito sobre el que estas se asientan: es decir, las parcelaciones ilegales tal como han quedado definidas en el capítulo anterior.

En este sentido, cabe aclarar que el decreto no tiene como objetivo central la regularización, legalización y, ni tan siquiera, el reconoci-

miento de las parcelaciones urbanísticas (por utilizar la terminología que aparece en la LOUA) en suelo no urbanizable. El propio título del decreto dejaba claro cuáles eran los objetivos del mismo, que se concretaban con más detalle en preámbulo del mismo, donde se señalaba que "[...] el objetivo principal [es] clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable [...]", añadiendo que esto tiene por finalidad última el "[...] establecimiento de los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico" (Decreto 2/2012). Por su parte, ya en la parte dispositiva -artículo 1- se señalaba que la finalidad que se perseguía era la de "[...] regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable [...], así como reconocer su situación jurídica" (*ibidem*). Pero, añade, todo ello habrá de hacerse en el contexto de "[...] satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios de esta clase de suelo" (*ibidem*). Es decir, se *reconocen* las edificaciones, aunque no se legalizan, pero las actuaciones que se deriven de este reconocimiento deben ser compatibles con la preservación del carácter propio del suelo en el que se asientan.

En coherencia con todo ello, el decreto tiene fundamentalmente dos grandes apartados: el dedicado a las edificaciones aisladas y, en segundo término, el de las que se encuentran dentro de los asentamientos urbanísticos. El tercer aspecto que se regula, aunque de mucho menor alcance territorial, es el del Hábitat Rural Diseminado. Dados los objetivos de la tesis, interesa centrar la atención sobre el segundo de los señalados anteriormente: los asentamientos urbanísticos. En este sentido, el artículo 2 describe las tres únicas formas en que se pueden encontrar las edificaciones en función de su ubicación: a) edificaciones aisladas, b) asentamientos urbanísticos y c) asenta-

<sup>195</sup> Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, BOJA núm. 19 de 30 de enero de 2012.

mientos que constituyen hábitat rural diseminado. Respecto de los segundos, el decreto define los *asentamientos urbanísticos* como

[...] ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre<sup>196</sup>. (*ibidem*, art. 2.2.b)

Es decir, lo que el decreto define como *asentamiento urbanístico* a los efectos de la aplicación de sus previsiones, es prácticamente coincidente con la definición de parcelación ilegal establecida por la tesis<sup>197</sup>, si a la definición del primero se añadiera que deben estar sobre suelo no urbanizable, en la actualidad o en su origen, y haberse desarrollado al margen del planeamiento urbanístico. Una cuestión que el decreto obvia en la definición, porque es innecesaria y sería redundante con la propia naturaleza del mismo, ya que, como se ha señalado, este tiene como objetivo regular el régimen de las edificaciones situadas sobre suelo no urbanizable. Es decir, todo apunta a que donde el decreto habla de *asentamientos urbanísticos*, parece que se está refiriendo a las parcelaciones ilegales tal como han quedado definidas en la presente investigación.

Con todo, el decreto también contempla la posibilidad de que puedan existir edificaciones en *parcelaciones urbanísticas* que no constituyan un asentamiento urbanístico tal como ha quedado descrito

<sup>196</sup> El citado apartado 1.a) del artículo 45 de la LOUA señala que los servicios con los que debe contar un núcleo de población son los de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

<sup>197</sup> Dicha definición aparece en la parte final del apartado 2.4.3.

anteriormente. Esta situación puede darse, fundamentalmente, en aquellos casos en los que el ámbito esté poco desarrollado y con un bajo índice de consolidación por la edificación; a lo que habría que añadir que tampoco hayan transcurrido los plazos para que la Administración ejerza su obligación de proceder al restablecimiento del orden jurídico infringido.

El Capítulo III del decreto describe la forma en la que los *asentamientos urbanísticos* pueden incorporarse al planeamiento urbanístico. Para que tal incorporación pueda ser factible, deben cumplirse una serie de requisitos; el primero tiene que ver con su adecuación a las previsiones, tanto del POTA como del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana o ámbito al que dicho municipio pertenezca; y, en segundo término, los asentamientos no pueden ubicarse sobre suelos que no cumplan los requisitos que permitan su incorporación al modelo urbanístico y territorial de los planes en los que se inserta. Es en este último aspecto donde se encuentran las mayores limitaciones, ya que, según el artículo 13.3, aquellos asentamientos que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones no podrán ser incorporados al planeamiento urbanístico:

- a) sobre suelos de especial protección por legislación específica, siempre que sean incompatibles con dicho régimen;
- b) los que estén en una situación similar a la anterior pero derivada de la planificación territorial;
- c) los que estén sobre un suelo de especial protección calificado como tal por el propio planeamiento urbanístico;

- d) los asentamientos que estén sobre espacios donde se hayan catalogado riesgos (inundaciones, tecnológicos, erosión, etc.); y
- e) los que estén sobre suelos destinados a dotaciones públicas.

En definitiva, y en sentido contrario, solo se podrán incorporar aquellos asentamientos urbanísticos que se desarrollen sobre suelos que no tengan afecciones territoriales relevantes que hagan incompatible su incorporación con las previsiones del planeamiento territorial o urbanístico, ni con la legislación sectorial. Entonces, qué sucede con aquellos asentamientos urbanísticos que no puedan ser incorporados al modelo urbanístico y territorial. Para ellos solo se contempla su erradicación a través del ejercicio por parte de la Administración de su obligación del restablecimiento de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido (artículo 13.4).

La forma en que dichos asentamientos se incorporan a la planificación urbanística solo puede ser a través de dos vías: por medio de su clasificación como suelo urbano no consolidado o, de no ser posible dada su situación física o de desarrollo, como suelo urbanizable ordenado o sectorizado. En definitiva, la intención del decreto, no es otra que la de que todos los asentamientos que se incorporen al modelo de la ciudad, aunque dicho modelo se desvirtúe con su incorporación, lo hagan a través de su conversión en suelo urbano; y para ello, deben dotarse de los mismas infraestructuras, servicios y dotaciones públicas que cualquier otro sector existente en la ciudad *planificada*. Una vía que, como el propio decreto señala, supone que los propietarios de parcelas y edificaciones existentes en los asentamientos corran con todos los gastos que conlleve tal transformación, tanto los internos del propio ámbito, como los externos necesarios para la

conexión con las redes generales y servicios del municipio. Una solución que plantea, no solo problemas de gestión desde el punto de vista de la aplicación de la compleja técnica urbanística que regula estas situaciones, sino también por toparse con la reticencia de muchos de los propietarios de edificaciones consolidadas que no están interesados en dotar al asentamiento de un mayor nivel de servicios si eso le supone un gasto adicional. Una cuestión, por otro lado, ya apuntada para el caso catalán por Sust (1973) quien apuntaba que a los parcelistas "[...] la urbanización en sí interesa muy poco. Lo que interesa es la parcela propia. La urbanización es meramente el marco en el que forzosamente ha de levantarse su sueño" (p. 22). Tal vez ese sea el motivo por el cual la normativa desarrollada por la Comunidad Autónoma de Madrid para la reconducción de esta problemática, preveía la posibilidad de autorizar núcleos de población en suelo no urbanizable (Ley 6/85).

En todo caso, no está dentro de los objetivos de la investigación evaluar el grado de eficacia de este o de otras iniciativas normativas llevadas a cabo por la administración regional, sino solo mostrar cuáles han sido las vías utilizadas para afrontar la problemática de las parcelaciones ilegales a lo largo del tiempo.

#### 4.2.3.3 Las modificaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía relacionadas con el fenómeno parcelario

Desde la aprobación de la LOUA en diciembre de 2002 hasta la fecha actual se han aprobado un buen número de modificaciones que afectan a aspectos más o menos sustantivos de la ley. En todo caso, en este apartado solo se tratarán aquellas que de una forma más directa han afectado al fenómeno de las parcelaciones ilegales en la región.



Casi de forma coetánea a la publicación del Decreto 2/2012 antes comentado, se publicaba la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El alcance de las modificaciones introducidas en la LOUA por esta nueva Ley con relación al fenómeno parcelario fue de distinta índole. Por ejemplo, se añadía un nuevo elemento a los fines de la ordenación urbanística con relación a los objetivos de esta, señalando que, entre los objetivos de la citada planificación, también está

[...] el establecimiento de medidas para evitar la presencia en el territorio de edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística, incorporando al ordenamiento los procesos existentes cuando ello fuera compatible con la ordenación territorial y urbanística y demás normativa especial de aplicación. (Ley 2/2012, art. Único, apartado uno. 2)

Es decir, por un lado, se entiende que entre los deberes del planificador está tomar las medidas necesarias para evitar el desarrollo de edificaciones y asentamientos contrarios al planeamiento urbanístico; pero por otro se considera obligado incorporar al modelo urbanístico aquellos que ya existen, siempre que no sean incompatibles la ordenación urbanística y territorial prevista en el planeamiento vigente.

Dados los problemas que se venían detectando en los procesos de incorporación de las parcelaciones ilegales por la vía de su inclusión en sectores de suelo urbanizable los cuales tenían que ver fundamental, aunque no exclusivamente, con la reserva de suelo para su destino a la construcción de vivienda protegida, la Ley 2/2012 eximió total o parcialmente de esta obligación a estos sectores, por medio de otro tipo de compensaciones, y siempre que se cumplieran otra serie de requisitos. Por tanto, como ya se apuntaba anteriormente, la

incorporación al ordenamiento urbanístico de los asentamientos con origen en parcelaciones ilegales a través de la aplicación de las mismas reglas que las aplicadas a los sectores de suelo urbanizable ordinarios, parece que no es en modo alguno fácil ni, en muchos casos, viable.

Por último, la esta ley también procedió a ampliar el plazo que tiene la administración para ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística previsto en el su artículo 185, pasando de cuatro a seis los que han de pasar para que prescriban los hechos que se hayan realizado la margen del planeamiento urbanístico.

Pero si ha habido una reforma de la LOUA que realmente trató de dar un impulso definitivo a la incorporación de edificaciones ilegales al modelo urbanístico o, cuando menos, su reconocimiento en la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, esa ha sido la derivada de la publicación de la Ley 6/2016<sup>198</sup>, de 1 de agosto de ese mismo año. Efectivamente, como la propia Exposición de Motivos de la Ley señala, a pesar de que muchos municipios habían comenzado a poner en marcha los mecanismos previstos en el Decreto 2/2012 para la "[...] regularización de las edificaciones asiladas situadas en el suelo no urbanizable" (Ley 6/2016), se estaban encontrando con un problema derivado, fundamentalmente, de la aplicación del artículo 185 de la LOUA. En este sentido, la Ley 6/2016 modifica la redacción de dicho artículo 185.2 con objeto de que, a las edificaciones aisladas construidas sobre parcelas pertenecientes a una parcelación urbanística situada sobre suelo no urbanizable, se aplique tam-

<sup>198</sup> Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, BOJA núm. 150, de 5 de agosto de 2016.



bién el plazo de prescripción de seis años previstos en el apartado 1 de ese mismo artículo y, de a partir de ahí, poder acceder a la consideración de Asimilado a Fuera de Ordenación.

Las modificaciones anteriores se justifican en el empeño de la administración regional de ampliar el abanico de aplicación del Decreto 2/2012, en el sentido de que el mayor número de viviendas posibles puedan acceder a la calificación de asimilado al régimen de fuera de ordenación<sup>199</sup>. Y ello por cuanto, como recogía dicho decreto, a ese estatus solo se podían acoger aquellas edificaciones sobre las que ya no procediera la potestad de la administración para ejercer las acciones preceptivas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado. Y, dado que la propia LOUA señalaba que dicha potestad no tenía plazo de caducidad para el caso de las parcelaciones urbanísticas existentes sobre suelo no urbanizable, la consecuencia jurídica era que sobre las edificaciones construidas sobre las parcelas existentes en estos ámbitos tampoco prescribían y, por ende, no podían acogerse al citado decreto.

---

<sup>199</sup> Con esta misma motivación se ha aprobado la última modificación de la LOUA, vía modificación, a su vez, de la Ley 6/2016. Así, en el pasado mes de abril se aprobó la Ley 2/2018, de 26 de abril, relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.



# BLOQUE 2

## LAS PARCELACIONES ILEGALES EN CÓRDOBA: GÉNESIS, EVOLUCIÓN Y CARACTERIZACIÓN GENERAL

### \_CAPÍTULO 5: PRESENTACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

- 5.1. Significado e importancia del municipio en el contexto provincial y metropolitano
- 5.2. Caracterización geográfica del municipio de Córdoba

### \_CAPÍTULO 6: GÉNESIS Y EVOLUCIÓN DEL FENÓMENO DE PARCELACIÓN ILEGAL EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA

- 6.1. Antecedentes
- 6.2. Los primeros intentos de catalogación y regulación
- 6.3. La expansión reciente de las parcelaciones ilegales
- 6.4. Recapitulación: Las claves de la intensidad del fenómeno en el municipio cordobés

### \_CAPÍTULO 7: LA PARCELACIÓN ILEGAL EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA: COMPONENTES BÁSICOS, DISTRIBUCIÓN ESPACIAL Y TIPOLOGÍA

- 7.1. Aspectos básicos
- 7.2. Los agentes implicados en el proceso
- 7.3. Pautas de la distribución espacial del fenómeno parcelario y criterios para su elección y delimitación física
- 7.4. Perfil demográfico del parcelista y forma de uso de las edificaciones
- 7.5. El tamaño de las parcelaciones ilegales
- 7.6. Propuesta de clasificación para el estudio geográfico de las parcelaciones ilegales



[...] Por otra parte la evolución histórica de Córdoba y sus pueblos [...] en nuestro caso desembocará en un estudio de la situación actual - ciertamente parcial- que aparecerá iluminado por el condicionamiento de su pasado. No se olvide que esta es la andadura que impone el análisis geográfico. Con frecuencia es válida esta explicación limitada del presente por el pasado, pero sobre todo en Córdoba el hecho es paradigmático a causa de su esplendorosa historia [...]

A. López Ontiveros, 1954

## CAPÍTULO 5: PRESENTACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

---



## 5.1 Significado e importancia del municipio en el contexto provincial y metropolitano

La Comunidad Autónoma de Andalucía, con sus 87.598 km<sup>2</sup> de superficie, es la segunda de las regiones más extensas de España, sólo superada por Castilla y León. En términos relativos, representa algo más del 17% del total nacional, frente al 18,62% de Castilla y León o el 15,70% de Castilla la Mancha, como únicas regiones que están por encima del umbral del 10% del territorio del país. En este sentido, la región andaluza supera en extensión superficial a muchos países de la Unión Europea, lo que, a su vez, la convierte en una de las regiones más extensas de dicho entorno político-administrativo (López Ontiveros, 2003, p. 57). Con relación a la población, Andalucía ocupa el primer puesto de las regiones españolas dado que, con sus 8.379.820 habitantes<sup>200</sup>, que representan algo más del 18% del total del país, es la más poblada, por delante de Cataluña (16,22%) y de la Comunidad de Madrid (13,97%).

Desde el punto de vista geográfico, la región presenta grandes contrastes, que van desde el territorio vinculado a la extensa línea litoral, hasta las últimas estribaciones de sierra Morena en el contacto con las regiones más meridionales del país; entre ambas se localiza el valle del Guadalquivir y las sierras y valles Béticos. Uno de los documentos de carácter normativo que ha puesto de manifiesto esta diversidad geográfica y paisajística, ha sido el plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), algunos de cuyos contenidos ya fueron tratados en el capítulo anterior. Con relación a los citados aspec-

tos paisajísticos, el plan identificaba los grandes *Dominios Territoriales* de la región, convertidos en uno de los elementos básicos sobre los que los planificadores establecen la ordenación del territorio regional. Su delimitación se propone a partir de los componentes naturales e histórico-culturales de Andalucía, y “[...] constituyen un referente ineludible del Modelo, en cuanto expresión física de las relaciones entre la sociedad y el medio” (Consejería de Obras Públicas y Transportes, 2006, p. 27). Los citados dominios son: sierra Morena-Los Pedroches, situado en el límite septentrional y occidental de la región; el valle del Guadalquivir, que queda encajado entre el anterior y el de las sierras y valles Béticos; y, en último término, el espacio Litoral, que discurre como una estrecha franja de territorio a lo largo de toda la línea de costa de Andalucía (*vid.* figura 5.01).

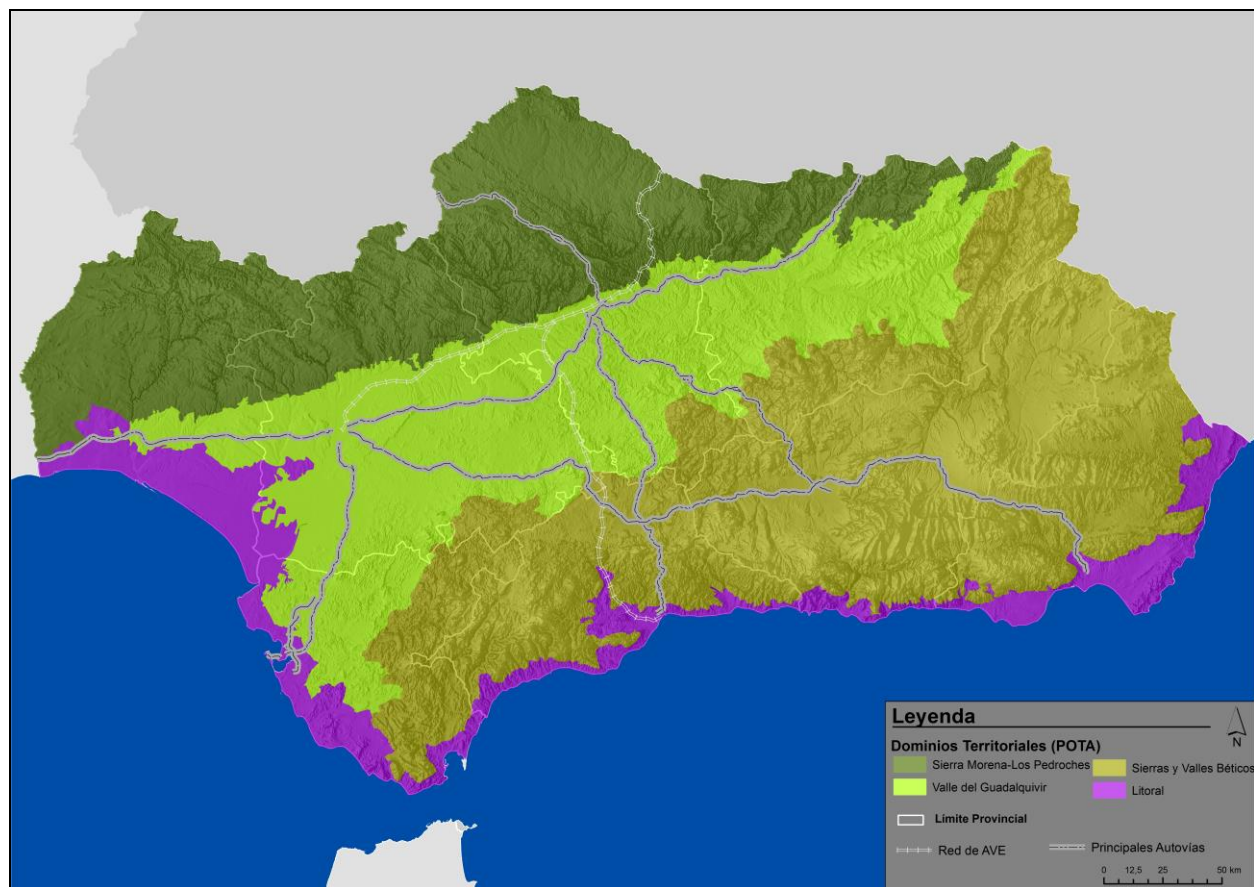
### 5.1.1 El municipio de Córdoba en el entorno provincial

En la provincia se encuentran representadas las tres grandes unidades estructurales y paisajísticas que, desde el punto de vista físico-ambiental, caracterizan la región: sierra Morena, que ocupa la mitad norte del ámbito provincial; la Depresión del Guadalquivir, que se extiende por el centro y el sur; y, en tercer lugar, las elevaciones de las sierras Béticas (Consejería de Obras Públicas, 1988, p. 18). La división anterior en las tres grandes unidades geográficas, no es óbice para la existencia de áreas menores que, a través del empleo de unas escalas de estudio más adecuadas, permiten vislumbrar una realidad geográfica más compleja y rica en matices, dando como resultado un

<sup>200</sup> Datos referidos al 1 de enero de 2017, último Padrón Municipal de Habitantes publicado por el Instituto Nacional de Estadística.



Figura 5.01: Dominios Territoriales según el plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.



Fuente: Consejería de Obras Públicas y Transportes, 2006; DERA. Elaboración propia.

espacio geográfico heterogéneo con importantes valores ambientales y antrópicos. En este sentido, a partir de los grandes *Dominios Territoriales* establecidos por el POTA, la provincia de Córdoba está dividida prácticamente en dos mitades (vid. figura 5.01). Así, el sector septen-

trional sería el ocupado por los suelos de sierra Morena y el valle de los Pedroches, mientras que la zona meridional lo sería por los del valle del Guadalquivir; completaría el ámbito, el pequeño sector suroriental ocupado por el *Dominio Territorial* de las sierras y valles Béticos.

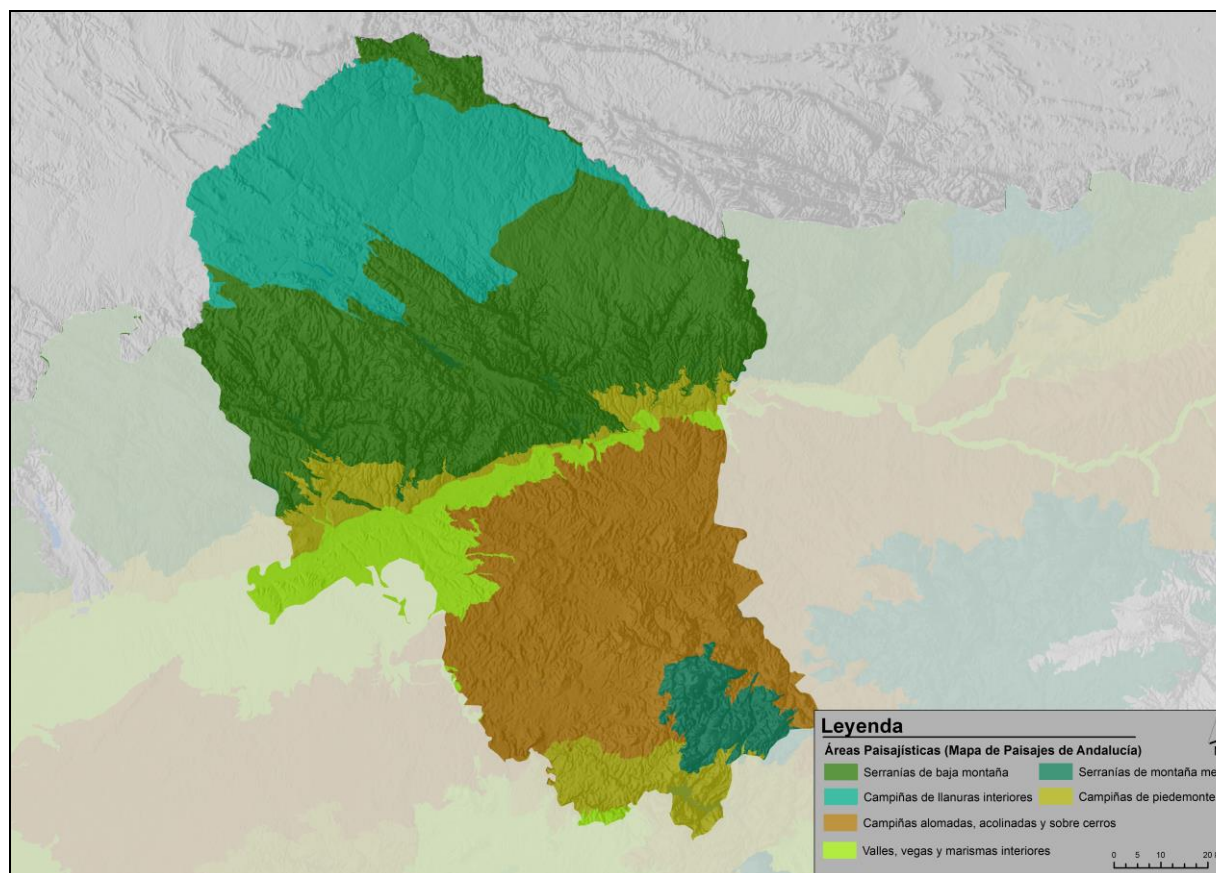
No obstante, si la división paisajística anterior puede ser válida para un nivel de análisis de escala regional, no lo es tanto cuando se desciende a otras mayores. En este sentido, algunos autores han puesto de manifiesto la importancia de adecuar dicha escala de estudio con la extensión del ámbito tratado, dado que, de lo contrario, se pueden llegar a realizar descripciones taxonómicas excesivamente reduccionistas y simplistas (Mulero Mendigorrí & Silva Pérez, 2013, p. 38). De lo anterior resulta que la diversidad paisajística que presenta la provincia de Córdoba es mucho más rica en matices que la que resultaría de su análisis en el contexto regional. El mapa de la figura 5.02 muestra las *áreas paisajísticas* establecidas por el Mapa de los Paisajes de Andalucía<sup>201</sup> contenido en el Volumen II del Atlas de Andalucía (Consejería de

Obras Públicas y Transportes, 2006a). Como se puede apreciar, de los

<sup>201</sup> En dicho documento se hace una caracterización paisajística de la región a partir de la delimitación de 6 grandes categorías, 19 áreas, 34 unidades y 81 ámbitos paisajísticos.

tres Dominios Territoriales contemplados en el POTA que afectaban a la provincia de Córdoba, se pasa a las seis áreas paisajísticas establecidas en el citado documento, siendo, en sentido norte-sur, las siguientes: *campiñas de llanuras interiores*, *serranías de baja montaña*, *campiñas de piedemonte*, *valles, vegas y marismas interiores*, *campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros* y, por último, el área paisajística correspondiente a las *serranías de montaña media*. La comparación entre la división propuesta por ambos documentos, pone de manifiesto que, tanto en el sector serrano como el del valle, aunque en menor medida en este último, la diversidad paisajística se hace más compleja al aumentar la escala de análisis. En este sentido, en el primero se identifican las *campiñas de llanuras interiores* en el sector más septentrional, las *campiñas de piedemonte* en el más meridional, en contacto con el área paisajística del valle y, entre ambas, el de la *serranía de baja montaña*. Por su parte, en la zona del Dominio Territorial del *valle del Guadalquivir*, aparecen dos áreas paisajísticas: la de los *valles, vegas y marismas interiores*, en contacto con las últimas estribaciones de la sierra y, más al sur, ocupando prácticamente todo el sector meridional de la provincia, el área paisajística de las *campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros*. Por último, en el extremo más meridional, se manifiestan dos áreas paisajísticas: la primera se corresponde con las *serranías*

Figura 5.02: Áreas paisajísticas establecidas por el Mapa de los Paisajes de Andalucía que afectan a la provincia de Córdoba.



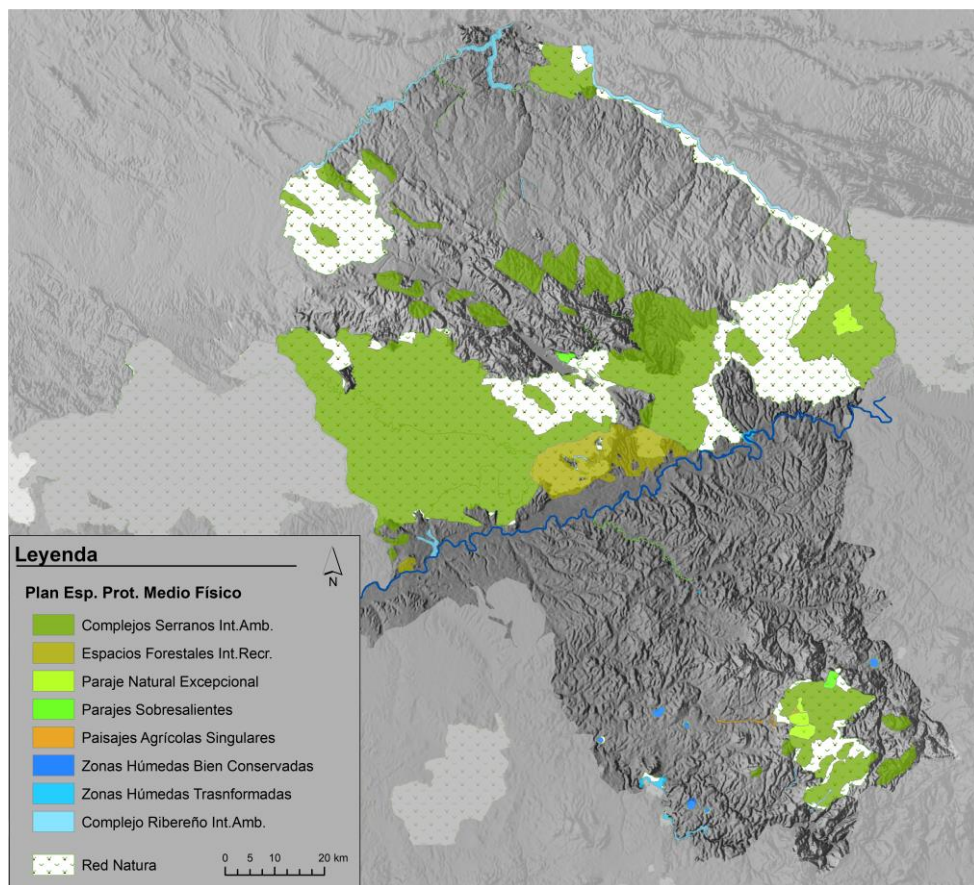
Fuente: DERA; POTA, p. 221 y ss. Elaboración propia.

de montaña media correspondientes a las sierras de Cabra y Albayate; y, en la zona más occidental, la de *campiñas de piedemonte* del Subbético.



Por su parte, dentro del ámbito provincial han existido, desde etapas muy tempranas, espacios reconocidos desde el punto de vista administrativo por su alto valor ambiental, patrimonial o territorial. En este sentido, el *Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo* de

**Figura 5.03:** Superposición de los espacios protegidos por el plan Especial de Protección del Medio Físico y la Red Natura en el interior de la provincia de Córdoba.



Fuente: PEPMF; DERA. Elaboración propia.

la provincia de Córdoba (en adelante PEPMF), elaborado durante la primera mitad de los años ochenta del siglo pasado<sup>202</sup>, reconoce un total de 66 espacios diferenciados; estos están catalogándolos en dicho instrumento de planeamiento dentro de alguna de las tipologías consideradas (*vid.* figura 5.03). En este sentido, los 66 espacios citados quedan agrupados dentro de 8 de las 11 tipologías establecidas para el conjunto de la región; es decir, sólo tres<sup>203</sup> de dichas tipologías no están presentes en la provincia, lo que puede dar una idea de la riqueza de este territorio bajo la perspectiva ambiental y patrimonial.

Por lo que respecta a la localización de los espacios catalogados tanto por el PEPMF como por la Red Natura, destaca todo el sector central del ámbito provincial, coincidiendo con las últimas estribaciones de sierra Morena. Esta circunstancia, junto con la centralidad e importancia del municipio de la capital, fundamentalmente en términos de extensión superficial y peso demográfico, serían algunos de los elementos que mejor definen geográficamente este territorio.

## 5.1.2 Córdoba en el ámbito de su aglomeración urbana

Una de las cuestiones analizadas en el capítulo anterior ha sido la forma en que el POTA aborda la problemática de las parcelaciones

<sup>202</sup> El citado plan se aprobó definitivamente por Resolución de 7 de julio de 1986 (BOJA, de 1 de agosto). No obstante, para algunos, la efectiva entrada en vigor del plan no se produciría hasta la publicación del documento mediante la Resolución de 14 de febrero de 2007, por la que se dispone la publicación del plan Especial de Protección del Medio Físico... (BOJA nº 60, 26 de marzo de 2007).

<sup>203</sup> Las tres únicas tipologías aludidas que no están presentes en la provincia son las de *espacios litorales* y las de *marismas*.

ilegales desarrolladas sobre los suelos no urbanizables de la región. En este sentido, se ha podido constatar que dicho documento aboga por sacar de la esfera municipal la forma en que esos procesos deben ser tratados; y, en consecuencia, su estudio a escala territorial. En este contexto, cobra importancia hacer una breve aproximación a la relación del municipio de Córdoba con su ámbito metropolitano.

Tal como se mostraba en la tabla 4.10 del capítulo anterior, el fenómeno parcelario se manifestaba de una forma especialmente intensa en la aglomeración urbana de Córdoba, dado que, después de la de Málaga, era en la que tenía un mayor grado de afección. Por tanto, estos datos, junto con los hechos señalados en el párrafo anterior, harían pensar en que el plan de ordenación del territorio (POT) de la aglomeración urbana cordobesa cobraría una especial significación respecto de estos procesos. A pesar de ello, en la actualidad el de Córdoba es, junto al de Huelva, el único ámbito metropolitano que no cuenta con su plan aprobado. Aun así, las singularidades del caso cordobés no se refieren solo al retraso en la aprobación de su POT que, por otro lado, podrían obedecer a otras razones de carácter político y técnico (Cuenca Muñoz et al., 2013, p. 511), a las que habría que añadir la propia complejidad y dinamismo del fenómeno parcelario en algunos sectores del territorio de la capital provincial, y a otros aspectos de diversa índole<sup>204</sup>.

Con la publicación del decreto 242/2011<sup>205</sup>, la administración regional procedía a la formulación del POT de la aglomeración urbana de

Córdoba (AUCo), estableciendo su delimitación; finalmente fueron catorce los municipios que la componen, frente a los ocho inicialmente previstos por el POTA. Este cambio sustancial supuso la incorporación de seis nuevos municipios; cuatro hacia el sur, y dos hacia el este. La ampliación meridional del ámbito llevó aparejada la superposición del plan territorial de la aglomeración urbana cordobesa con el del sur de la provincia, al quedar incluidos en ambos planes los cuatro municipios que formaron parte de la ampliación de la primera. Los catorce municipios que integran la AUCo se localizan prácticamente en el centro geográfico del ámbito provincial, siendo la capital la que, a su vez, ocupa la posición central de ambas (*vid.* mapa de la figura 5.04).

Los datos de la tabla 5.01 ponen de relieve la importancia relativa de la AUCo en el contexto regional, además de sus propias singularidades a partir de algunos de sus datos básicos. En este sentido, su ámbito representa casi el 3% de la superficie regional, solo superada por la de la aglomeración urbana de la capital regional; y, aunque no es menos cierto que en términos demográficos se sitúa en quinto lugar, sólo por detrás de las grandes aglomeraciones de la región (Sevilla, Málaga, Cádiz y Granada), cabe destacar algunas singularidades -como las referidas al alcance del fenómeno parcelario- que, por sí solas, habrían bastado para justificar que hubiera seguido una tramitación similar al del conjunto de las aglomeraciones aludidas<sup>206</sup>. Pero, sin duda, el principal rasgo diferenciador de la AUCo es la importancia que tiene la capital, tanto en términos demográficos como

<sup>204</sup> Para una mayor profundización acerca de los rasgos del ámbito metropolitano de la aglomeración urbana, puede acudir a Cuenca Muñoz et al., 2013.

<sup>205</sup> Decreto 242/2011, de 12 de julio, por el que se acuerda la formulación del plan de Ordenación de la aglomeración urbana de Córdoba, BOJA núm. 146, de 27 de julio de 2011.

<sup>206</sup> El primer plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional aprobado fue el de la aglomeración urbana de Granada en 1999, revisado en 2005. Le siguieron los de la Bahía de Cádiz en 2004, actualmente en revisión, y los de Málaga y Sevilla ambos en 2009. La Almería es de 2011; y el último POTAU de una capital provincial aprobada fue el de la aglomeración de Jaén en 2014.

**Tabla 5.01:** Datos de población<sup>207</sup> y extensión superficial de la aglomeración urbana de Córdoba y su peso relativo en relación con el total regional.

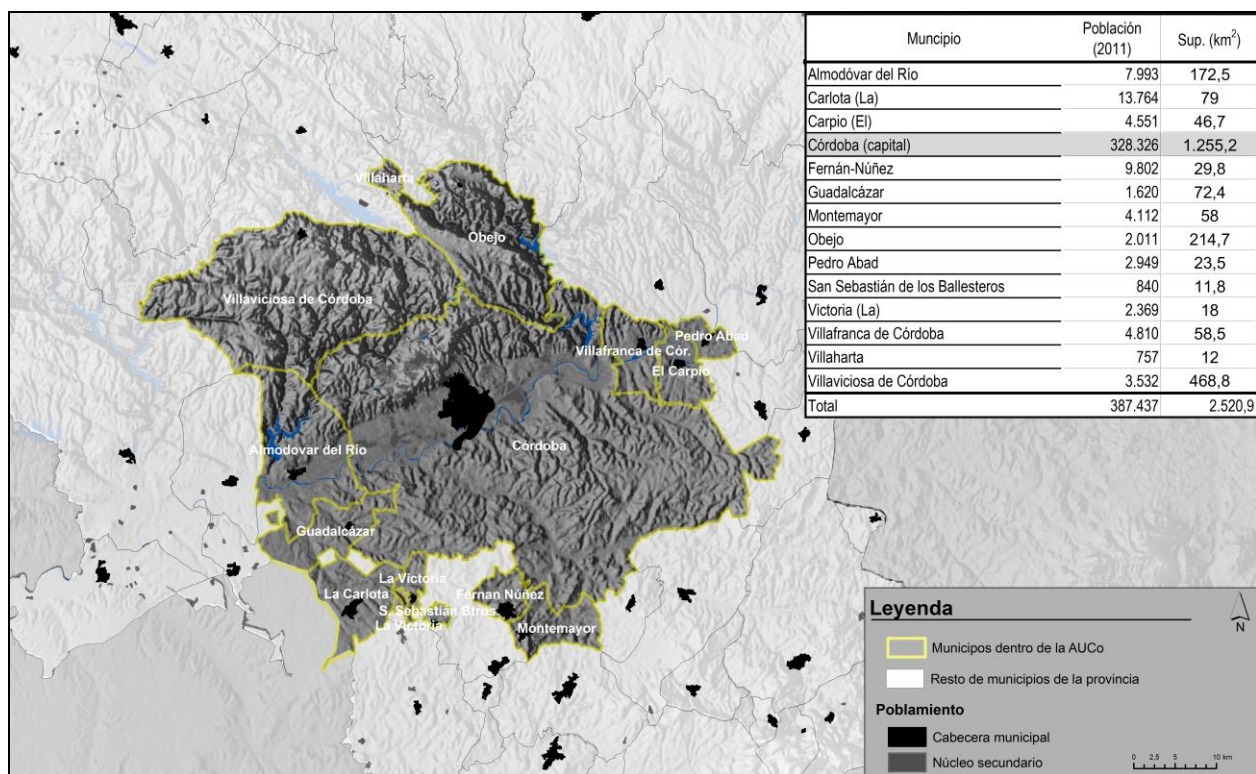
Denominación	Total de la aglomeración urbana					Capital provincial			
	Núm. Municipios.	Superficie	%/Total Regional	Población	%/Total Regional	Superficie	%/Total AU	Población	%/Total AU
AU de Córdoba	14	2.520,29	2,88%	387.437	4,63%	1.254,91	49,79%	328.326	84,74%
Total Regional	771	87.594,20	-	8.371.270	-				

Fuente: SIMA. Elaboración propia.

de extensión superficial; así, el término municipal de ésta supone casi el 50% del total de la aglomeración; por su parte, desde el punto de vista demográfico, el contraste es aún más mayor, dado que la capital acoge al 85% de la población de la AUCo.

El mapa de la figura 5.05 también muestra el sistema de asentamientos de la AUCo representados a partir de la capa de información geográfica del mismo nombre contenida en los DERA<sup>209</sup>. El resultado de dicha representación pone de manifiesto algunas de las cuestiones que ya se venían comentando en los párrafos anteriores, si bien con algunas matizaciones. Cabe resaltar el importante

**Figura 5.04:** Sector central de la provincia de Córdoba y delimitación de la aglomeración urbana con indicación de los municipios que la conforman<sup>208</sup>.



Fuente: DERA; Decreto 242/2011. Elaboración propia.

<sup>207</sup> Las cifras de población se refieren al padrón de 2011 año de formulación del plan de la AUCo.

<sup>208</sup> Los datos de población se han referido a 2011 dado que es el año de formulación del plan.

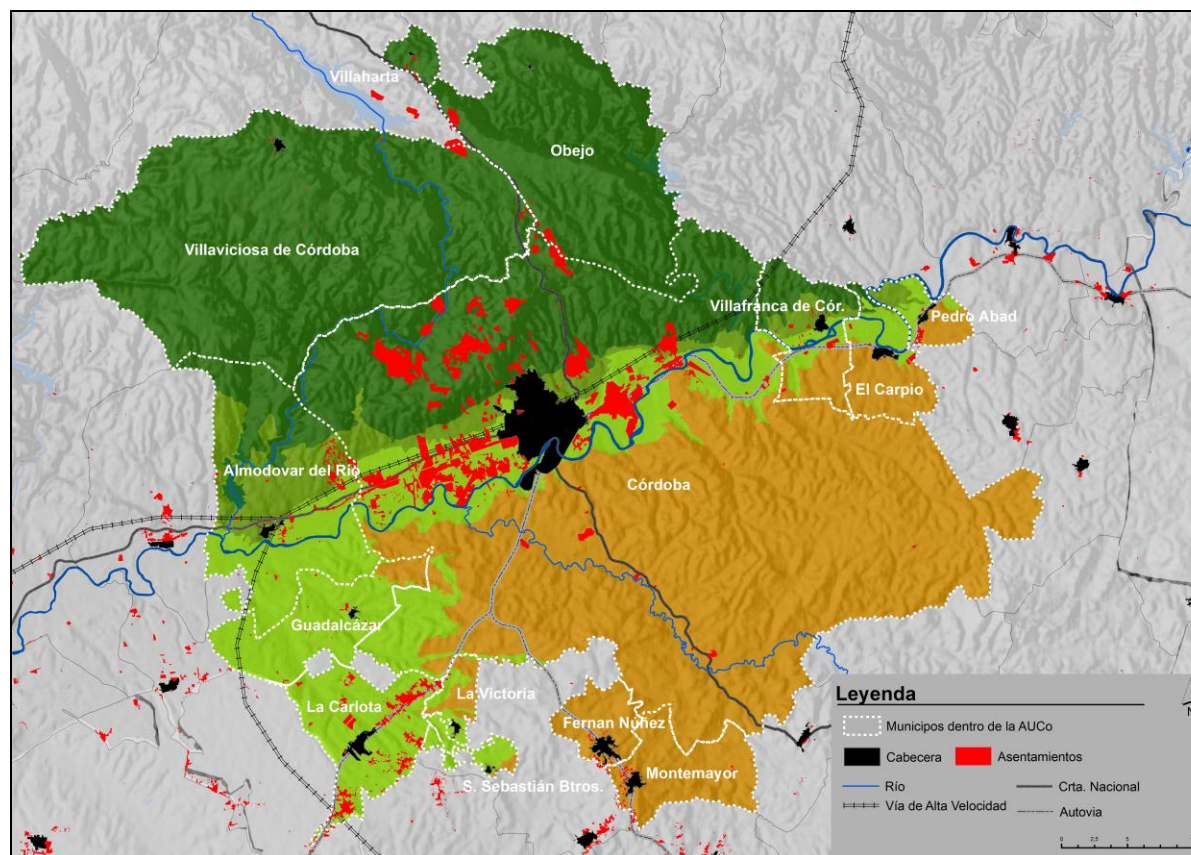
<sup>209</sup> Las peculiaridades de la información contenida en dicha capa quedaron explicadas en el apartado 4.2.4.



grado de concentración de asentamientos urbanos en el sector central de la sierra del término municipal de Córdoba, con la peculiaridad de que la mayor parte de ellos están asociados al fenómeno de las parcelaciones ilegales. Por otro lado, se evidencia la idoneidad de los suelos de la vega vinculados al río Guadalquivir, no sólo como corredor de comunicaciones, sino también y, sobre todo, para acoger a la mayor parte de los asentamientos del ámbito metropolitano. De este modo, además de las cabeceras municipales y los núcleos tradicionales, también destacan, de una forma muy especial, los nuevos desarrollos urbanísticos que han tenido lugar durante el último ciclo expansivo de la economía. Pero, si bien es generalizada la concentración de asentamientos en el citado corredor de la vega del Río Guadalquivir que, respecto del total del ámbito metropolitano, abarcaría desde Pedro Abad en el extremo oriental, hasta el municipio de Almodóvar del Río en el occidental, no es menos cierto que dicha concentración adquiere unos niveles de concentración especialmente intensos dentro del término municipal de la capital.

Esta situación, unida a los desarrollos urbanos contiguos del municipio de Almodóvar del Río, hacen que casi se pueda hablar de la incipiente formación de una conurbación, si no fuera porque la mayor parte de los asentamientos que la componen pertenecen al término municipal de la capital. Con todo, lo que puede resultar más llamativo es la importante concen-

**Figura 5.05:** Localización de los T.M. de la AUCo, su relación con las grandes unidades de paisaje así como los principales elementos infraestructurales y el sistema de asentamientos.



**Fuente:** DERA; Decreto 242/2011. Elaboración propia.

tración de asentamientos en el sector central de la vega del ámbito metropolitano, a ambos lados de la cabecera de la capital provincial; de nuevo, con la particularidad de que la mayor parte de los mismos están asociados al fenómeno de las parcelaciones ilegales. Solo en el entorno del municipio de La Carlota, se evidencian fenómenos con

dinámicas similares, aunque, obviamente, en un grado mucho menor.

Las cuestiones resaltadas anteriormente derivan, de nuevo, en la necesidad de evidenciar algunas de las singularidades de la AUCo aludidas en los párrafos precedentes. En concreto, las referidas a la distribución de la población en los diferentes asentamientos urbanos que conforman el ámbito metropolitano, así como sus dinámicas demográficas. En este sentido, como se muestra en la tabla 5.02, en 2014 más de 30.000 personas estaban empadronadas en alguno de los núcleos de la periferia de la capital<sup>210</sup>, lo que representaba casi el 10% de la población total del municipio. Por otro lado, como también ponen de manifiesto los datos de la citada tabla, dicho contingente de población era prácticamente el mismo del que representaba el total de once de los catorce municipios de la AUCo (todos menos la capital, La Carlota y Fernán Núñez). Es decir, en los núcleos urbanos dispersos pertenecientes al municipio de la capital, había empadronadas casi el mismo número de personas que en la suma de la mayoría de los municipios que configuran el ámbito metropolitano. Si a ello se añade que la mayor parte de dichos asentamientos urbanos dispersos han tenido su origen en procesos de parcelación ilegal, se puede entender la complejidad en la gestión de este importante territorio.

Lo anterior pone de manifiesto la relevancia que cobra en términos demográficos el análisis de sus dinámicas en esos núcleos de población. En este sentido, la tabla 5.02 también recoge cuál ha sido esta dinámica durante los últimos decenios, comparando lo que ha suce-

dido tanto en los catorce municipios de la aglomeración, como en las principales *entidades singulares de población* existentes en el término municipal de la capital<sup>211</sup>. En síntesis, lo que están poniendo de manifiesto estos datos es la existencia de un movimiento de la población desde la ciudad hacia los asentamientos urbanos de su periferia, la mayor parte de los cuales son en la actualidad, o tienen su origen, como se viene señalando, en procesos de parcelación ilegal.

## 5.2 Caracterización geográfica del municipio de Córdoba

En los apartados anteriores se han presentado algunas de las características generales y más destacadas del municipio de Córdoba, así como de determinadas singularidades con relación al resto de capitales andaluzas, tanto en el contexto regional como provincial o metropolitano. No obstante, otros aspectos que singularizan al municipio y que estarían detrás de alguna de las explicaciones del fenómeno analizado en la tesis, han de ser abordados a través de la caracterización geográfica a escala municipal. En este sentido, y siguiendo la línea argumental que se viene desarrollando en todo el capítulo, esta caracterización se realizará a partir del análisis de los principales rasgos paisajísticos de su territorio, así como de algunos de los elementos infraestructurales más destacados y determinantes en el funcionamiento interno del sistema urbano y de su conexión con el resto del territorio regional.

<sup>210</sup> Se refiere a todos los núcleos urbanos pertenecientes al municipio cordobés que no tienen conexión con el núcleo principal. Es decir, se consideran tanto las pedanías o barridas periféricas tradicionales, como los asentamientos vinculados al fenómeno de las parcelaciones ilegales.

<sup>211</sup> La relación entre el fenómeno de las parcelaciones ilegales y las entidades singulares de población del nomenclátor se aborda en el capítulo 7.



## 5.2.1 La dinámica reciente del crecimiento de la ciudad y su periferia

Córdoba llega hasta la segunda mitad del siglo XIX prácticamente con la misma estructura y tamaño que heredara de la edad media. A pesar de que, en esos momentos, y en años posteriores, se seguirá la misma tendencia imperante en el resto de ciudades españolas de demolición de las murallas, la expansión y crecimiento de la urbe será aún muy tímida y lenta.

El primer plano topográfico de la ciudad que se conserva data de 1811 -conocido como plano de los franceses- (figura 5.06), y en él se muestra una ciudad encerrada aún en el interior del recinto amurallado heredado de época medieval, con la existencia de grandes vacíos internos y una trama urbana de trazado tortuoso y estrecho. Apenas se atisban pequeños arrabales en las zonas septentrional y meridional, donde se localiza el único de uso residencial, conocido como Campo de La Verdad. El lento desarrollo económico de la ciudad a lo largo de todo el siglo XIX hace que la población no sufra grandes variaciones (López Ontiveros, 1981, p. 128 y ss.), de

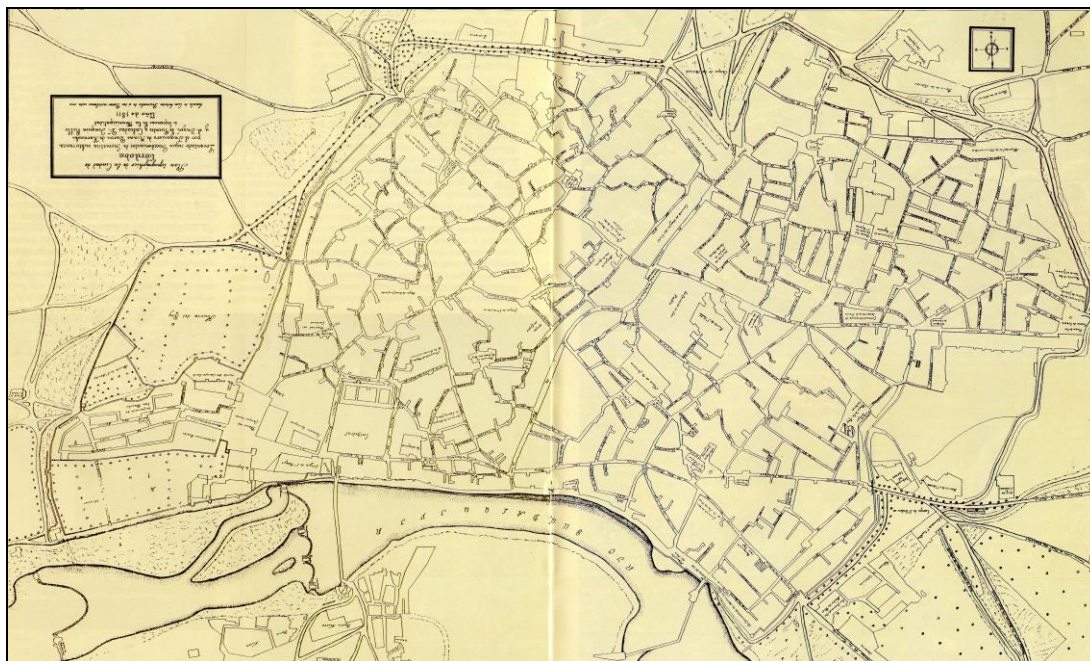
ahí que la estructura urbana heredada sea capaz de absorber los tímidos incrementos demográficos que se van produciendo. Incluso la llegada del ferrocarril en 1859 no será, en un primer momento, acicate o catalizador para la economía local; más bien se convierte en un serio problema para la débil industria -fundamentalmente de pequeños artesanos- dada la entrada de productos manufacturados desde el exterior a precios más competitivos. Las reformas urbanas que se realizan en la ciudad durante esa época están más relacionadas con la satisfacción de las necesidades de la nueva clase burguesa latifun-

**Tabla 5.02:** Evolución de la población de los municipios de la AUCo y de las principales Entidades Singulares de Población de la capital en los periodos 1998-2008 y 2008-2014.

Población en los municipios de la Aglomeración Urbana						Población en las Entidades Singulares de Córdoba (sólo mayores 600 hab.)					
Municipio	1998	2008	Varicación 98/08	2014	Varicación 08/14	NOMBRE	1998	2008	Varicación 98/08	2014	Varicación 08/14
Almodóvar del Río	7.155	7.746	7,63%	7.977	2,90%	Alameda del Obispo	591	1.326	55,43%	1.545	14,17%
Carlota, La	10.295	12.827	19,74%	13.872	7,53%	Alcolea	4.495	5.500	18,27%	5.935	7,33%
Carpio, El	4.394	4.591	4,29%	4.516	-1,66%	Cerro Muriano	628	725	13,38%	888	18,36%
Córdoba	309.961	325.453	4,76%	328.041	0,79%	Cordoba	291.818	297.207	1,81%	296.011	-0,40%
Fernán-Núñez	9.494	9.594	1,04%	9.801	2,11%	Encinarejo	708	1.590	55,47%	1.755	9,40%
Guadalcázar	1.167	1.394	16,28%	1.604	13,09%	El Higueron	2.654	4.245	37,48%	4.445	4,50%
Montemayor	3.809	4.067	6,34%	4.001	-1,65%	Majaneque	1.499	2.905	48,40%	3.093	6,08%
Obejo	1.493	1.824	18,15%	2.012	9,34%	Medina Azahara	168	594	71,72%	648	8,33%
Pedro Abad	2.919	2.944	0,85%	2.960	0,54%	Nª Sª de Linares	562	1.338	58,00%	2.541	47,34%
S. Sebastián Bteros.	834	841	0,83%	837	-0,48%	Las Quemadas	803	1.700	52,76%	2.032	16,34%
Victoria, La	1.767	2.132	17,12%	2.385	10,61%	Sª Mª de Trassierra	331	629	47,38%	740	15,00%
Villafranca de Cór.	3.748	4.401	14,84%	4.893	10,06%	Villarrubia	3.930	5.573	29,48%	6.000	7,12%
Villaharta	614	732	16,12%	719	-1,81%	Santa Cruz	684	714	4,20%	671	-6,41%
Villaviciosa de Cór.	3.832	3.569	-7,37%	3.478	-2,62%	Córdoba Capital	291.818	297.207	1,81%	296.011	-0,40%
Totales.....	363.480	384.123	5,37%	387.096	0,77%	Córdoba Periferia	17.053	26.839	36,46%	30.293	11,40%

Fuente: López Casado, 2016, p. 369.

Figura 5.06: Plano de los franceses de 1811.



Fuente: Martín López, 1994<sup>212</sup>.

dista que con la resolución de los graves problemas de seguridad, salubridad, higiene, etc. que tenía la vieja ciudad heredada (García Verdugo, 1999).

Durante la primera mitad del siglo XX, hasta la aprobación del primer plan general de Ordenación Urbana en 1958, la ciudad seguirá un proceso de transformaciones en su morfología que irá al compás de

los acontecimientos históricos. En este sentido, será algo más dinámica hasta el comienzo de la guerra civil, prácticamente nula durante los años de la contienda, y los posteriores de la posguerra, y notablemente más intensa a partir de los años cincuenta. Lo que caracteriza este proceso, y a la vez lo distingue del llevado a cabo en gran parte de las ciudades más importantes del país, es la ausencia de un proyecto de Ensanche que racionalice la necesaria expansión de la ciudad debido al creciente aumento de la población (García Verdugo, 1999); y ello a pesar de la gran cantidad de intentos y propuestas que se realizan durante ese largo período de tiempo (García Verdugo, 1986; 1999). alguna de las principales consecuencias asociadas al crecimiento de la ciudad sin el respaldo normativo en forma de algún tipo de planificación, será la paulatina aparición de una serie de barrios dispersos por el territorio, e inconexos, tanto entre sí, como del resto de la trama urbana del núcleo principal de la ciudad; una situación que provocará, a la postre, serios problemas de marginalidad, de salubridad o de dotación de infraestructuras de servicios básicos (figura 5.07). Esa forma de crecimiento

a saltos, será criticada por los redactores del PGOU de 1986, debido a los problemas de marginalidad y segregación que provocó, además de su falta de integración en el modelo de ciudad compacta debido, fundamentalmente, a la desarticulación de las tramas urbanas (Ayuntamiento de Córdoba, 1986, p. 9).

Con la llegada de la normalización de los procesos de planificación urbanística tras las sucesivas leyes del suelo, la configuración del núcleo principal de la ciudad irá poco a poco reconduciéndose. Así, las sucesivas extensiones del núcleo urbano, junto con la ejecución de

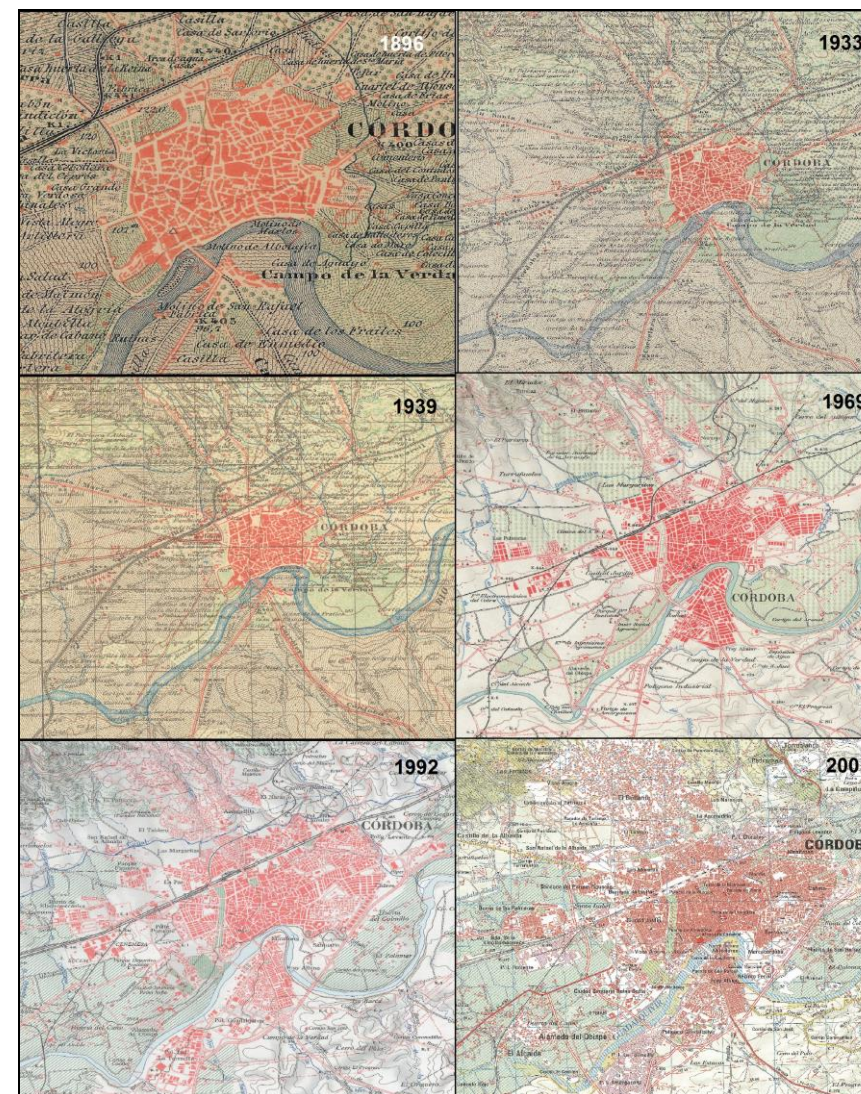
<sup>212</sup> La orientación que aparece en la imagen no se corresponde con la original, ya que ésta, siguiendo la costumbre de la época, orientaba los planos hacia el sur; se ha girado para facilitar la comprensión.



importantes actuaciones urbanísticas -fundamentalmente las que tuvieron que ver con el soterramiento de las vías férreas en el sector septentrional, y las actuaciones sobre el río en la zona meridional-, llevadas a cabo a finales del siglo pasado, se conseguirá recomponer la estructura interna de la urbe para llegar hasta la actualidad, en los que Córdoba es una ciudad moderna, con un modelo relativamente compacto y con una escala abaricable para el individuo. Cuestión bien diferente es lo que ha ocurrido con la periferia más próxima al núcleo principal. En este sentido, la existencia de una serie de núcleos dispersos –denominados comúnmente *pedanías*- (figura 5.08), sin duda asociados a la enorme extensión superficial del término municipal, así como a sus singularidades geomorfológicas (Cuenca Muñoz et al., 2013), ha podido actuar de catalizador y estar en la génesis de muchos de los procesos de parcelación ilegal desarrollados en el municipio durante los últimos cincuenta años.

Algunos de estos núcleos periféricos, cuentan con una larga historia y, de hecho, existían ya en el siglo XIX. Unos, vinculados a las explotaciones mineras desarrolladas en sierra Morena desde época romana -caso de la pedanía de Cerro Muriano, en el extremo nororiental del municipio-; otros, por su parte, lo están con las explotaciones forestales y cinegéticas a las que, tradicionalmente, han estado dedicados los suelos de la sierra; este sería el caso del núcleo de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Tras-sierra, en la zona noroccidental del término municipal (figura 5.08). Por el contrario, mucho más modernos y, por otro lado, con una génesis bien diferente, serían las pedanías, formadas en los sectores occidental y oriental de la vega; pero también, la única existente en la zona de la campiña. No obstante, la situación de las dos últimas citadas, Alcolea en la vega oriental, y S<sup>a</sup> Cruz en la campiña, son algo diferentes a las descritas. Alcolea porque, a su origen incierto, aunque mucho más moderno que los anteriores, habría que añadir que ya

**Figura 5.07:** Crecimiento de Córdoba entre 1896 y 2005 según el Mapa Topográfico Nacional E: 1/50.000.



Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Elaboración propia.

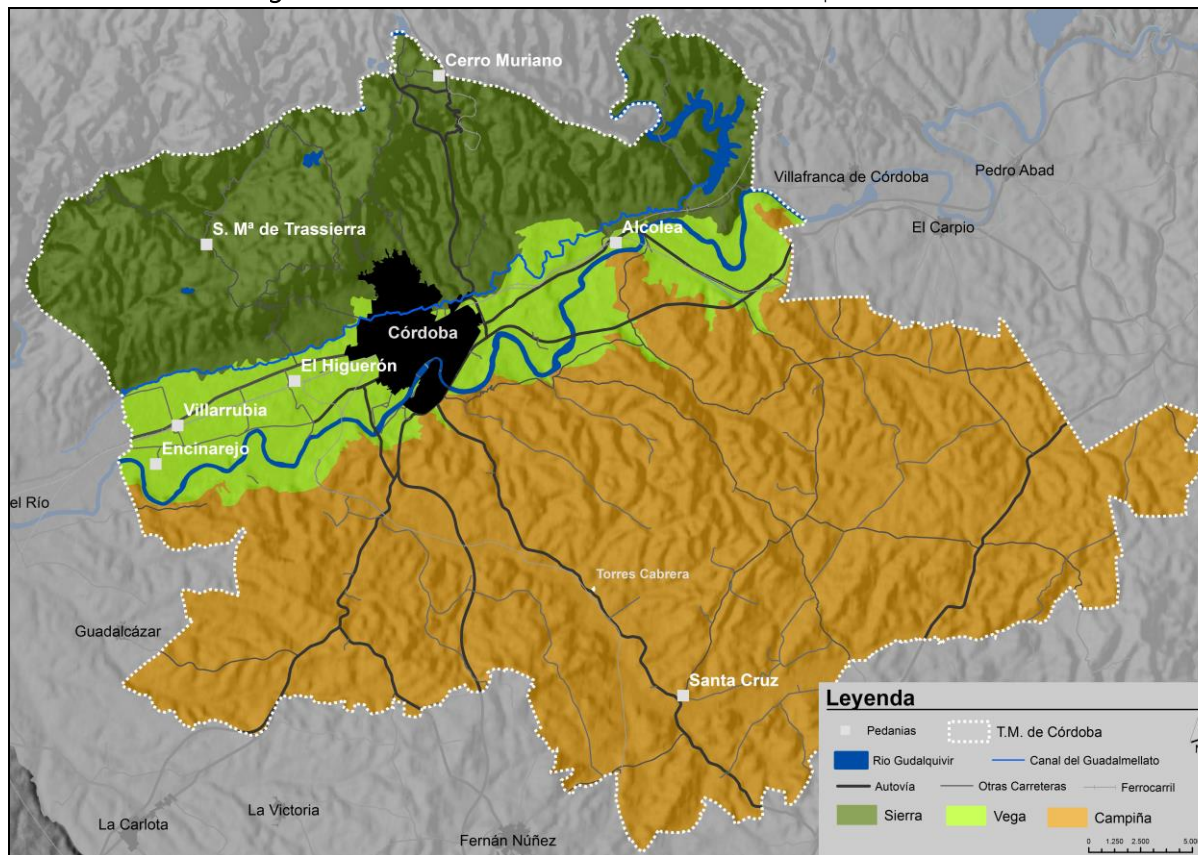
presentaba un cierto grado de desarrollo a principios del siglo XX; y respecto del de S<sup>a</sup> Cruz, porque, hasta hace relativamente pocas fechas, era un núcleo de población perteneciente al municipio de Montilla.

Frente a los anteriores, las pedanías de Encinarejo de Córdoba, Villa-

rrubia y El Higuero destacan por su localización en el sector occidental de la vega del término municipal, el más dinámico desde el punto de vista del crecimiento, tanto físico como demográfico. Con todo, también entre estos tres núcleos de población existe notables diferencias en cuanto a su génesis y desarrollo posterior. Así, Encinarejo de Córdoba fue uno de los asentamientos

construidos por el Instituto Nacional de Colonización a finales de los años cincuenta del siglo pasado. Se trata, por tanto, de un núcleo construido *ex novo*, bajo un modelo planificado, asociado al proceso de puesta en regadío de los suelos colindantes. Por su parte, los dos restantes -Villarrubia y El Higuero- iniciaran su desarrollo prácticamente por esos mismos años, en el caso de El Higuero, y unos decenios antes el de Villarrubia (figura 5.09). Sin embargo, en ambos casos, su génesis está ligada a asentamientos marginales y a la ocupación irregular de suelos públicos -márgenes de la Cañada Real Soriana-, o en los ruedos de los cortijos y espacios aledaños cedidos por los propietarios de éstos. El caso de Villarrubia resulta especialmente interesante por los avatares históricos a los que se vio sometido su aparición y posterior desarrollo. Inicialmente previsto como poblado de colonización, vinculado a la puesta en riego de los suelos de la vega relacionados con el proyecto del Canal de Riego del Guadalquivir, su construcción, prevista en los planes de los años treinta, quedó frustrada con el cambio en la política gubernamental

**Figura 5.08:** Localización de las Pedanías del municipio cordobés.



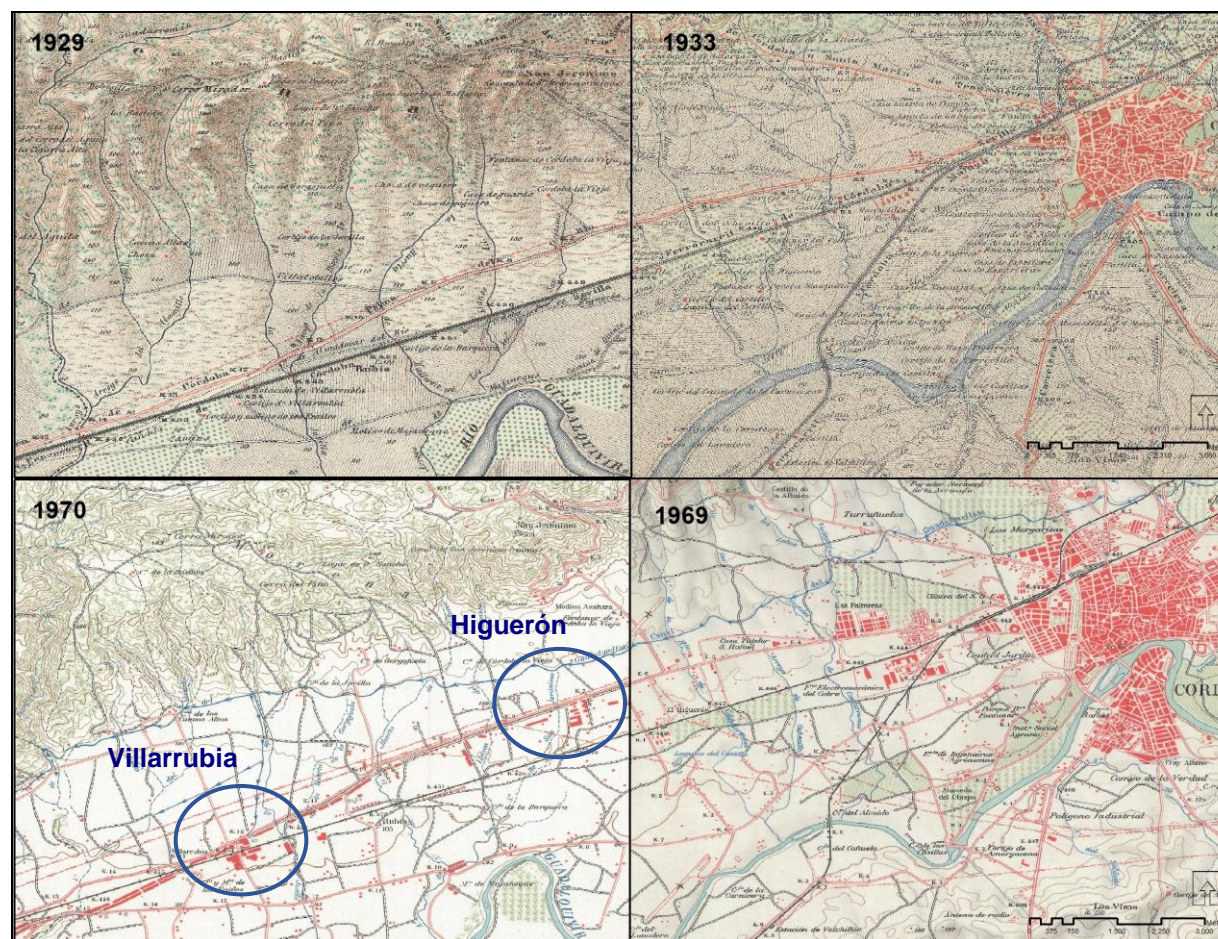
Fuente: DERA. Elaboración propia.



(Torres Márquez, 2009). Sin embargo, el poblamiento de la zona comienza a desarrollarse a partir de esos momentos vinculado, sobre todo, a la construcción y funcionamiento de las instalaciones de la fábrica azucarera (*ibidem*).

La composición y montaje de los mapas disponibles para la zona occidental del municipio de Córdoba, delimitados entre el núcleo principal y la pedanía de Villarrubia, muestran que, como se viene señalando, se trataría, con diferencia, del territorio donde los procesos de dispersión urbana recientes han alcanzado un crecimiento mayor. Así, frente a lo que venía ocurriendo desde los años treinta, coincidiendo con la entrada en funcionamiento del Canal de Riego del Guadalmellato, hasta principios de los setenta, estos suelos mantuvieron su vocación rural tradicional (*vid.* figura 5.09). A pesar de lo anterior, en los años setenta se aprecia un mayor dinamismo urbanístico en las zonas de Villarrubia y, mucho más incipiente, en El Higuero, en ambos casos por las razones antes señaladas. Estas cuestiones estarían poniendo de manifiesto el inicio de una tendencia que quedará definitivamente materializada en los años noventa y dos mil, por la cual, este ámbito del municipio se ha convertido en el más complejo desde el punto de vista socioterritorial. Poner en relación las imágenes antes citadas, con el mapa de la figura 5.05, puede dar una idea del gran

Figura 5.09: El crecimiento de la periferia occidental de Córdoba entre 1929 y 1970.

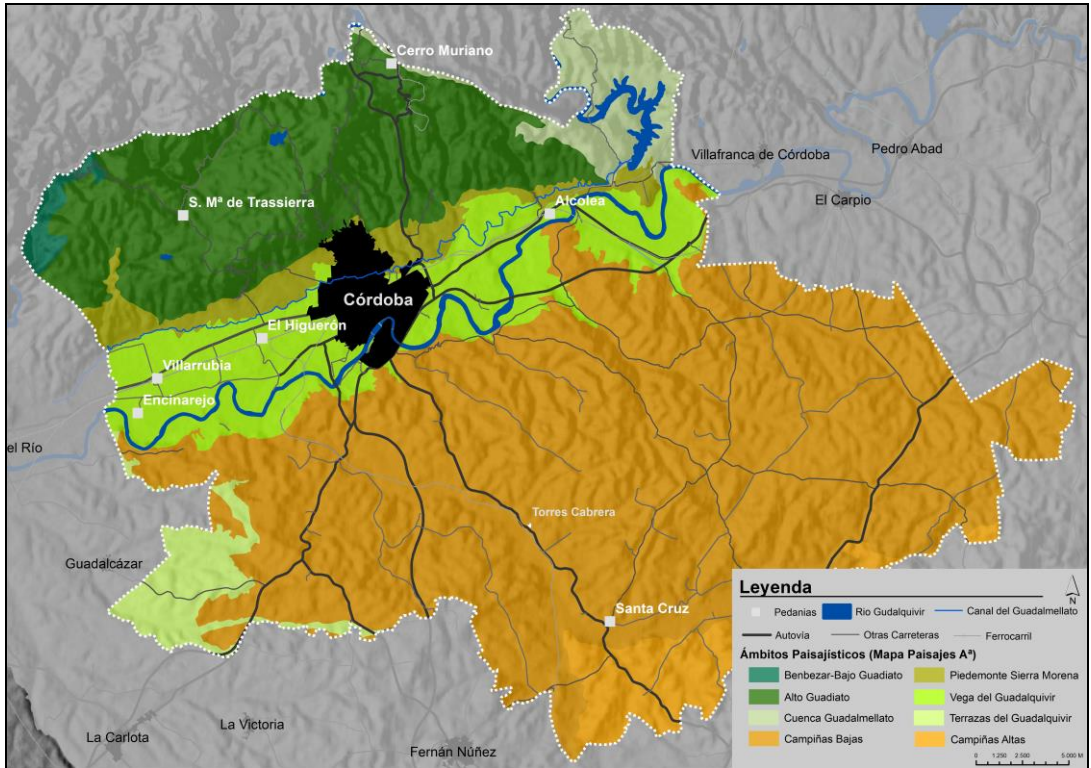


Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Elaboración propia.

dinamismo urbanístico sufrido por este pequeño sector del término municipal en apenas tres decenios.



Figura 5.10: Caracterización geográfica del municipio de Córdoba a partir de los ámbitos paisajísticos del Mapa de Paisajes de Andalucía y su relación con otros elementos territoriales.



Categorías	Área Paisajística	Ámbito Paisajístico	Sup (ha)	Área geográfica	Sup (ha)	%/TM
Serranías	Serranías de baja montaña	Cuenca Guadalmellato	4.775,75	SIERRA	27.443,26	21,87%
		Alto Guadiato	21.814,74			
		Bembézar-Bajo Guadiato	852,78			
Campiñas	Campiñas de piedemonte	Piedemonte sierra Morena	4.539,66	PIEDEMONTE	4.539,66	3,62%
Valles, vegas y marismas	Valles, vegas y marismas interiores	Vega del Guadalquivir	17.533,87	VEGA	17.533,87	13,97%
		Terrazas del Guadalquivir	3.578,61	CAMPIÑA	75.974,32	60,54%
Campiñas	Campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros	Campiñas Bajas	67.977,75			
		Campiñas Altas	4.417,96			
Totales.....			125.491,11	-	125.491,11	100,00%

Fuente: Consejería de Obras Públicas y Transportes, 2006a; DERA. Elaboración propia.

5.2.2 Principales rasgos paisajísticos del municipio

Como se viene señalando, el municipio de Córdoba quedaría dividido prácticamente a partes iguales entre dos las grandes unidades geográficas que caracterizan a la región: Sierra Morena por la parte más septentrional y, en el extremo opuesto, los suelos del valle del Guadalquivir. No obstante, también se ponía de manifiesto que, al descender en la escala de análisis para abordar los principales rasgos geográficos a nivel provincial, se podía enriquecer con ciertos matices respecto de la necesaria síntesis paisajística propuesta a escala regional. En este sentido, a partir de las propuestas del Mapa de los Paisajes de Andalucía, en el ámbito serrano de la provincia es posible distinguir, además del ámbito propiamente dicho, las amplias llanuras interiores que conforman la comarca de los Pedroches, o también la estrecha franja de contacto entre las últimas estribaciones de la sierra y el valle. Por su parte, en esta última zona es posible distinguir, a su vez, entre los suelos de la vega del Río Guadalquivir de los de las extensas campiñas. Algo similar ocurriría a escala metropolitana, donde, como consecuencia de la reducción del ámbito de análisis, las áreas paisajísticas de los extremos septentrional y meridional de la provincia desaparecerían, con lo que quedaban presentes solo las de la sierra, el piedemonte, la vega y la campiña.

El mapa de la figura 5.10 muestra la caracterización geográfica del término municipal de Córdoba a partir de los *ámbitos de paisaje* delimitados por el Mapa de los Paisajes de Andalucía (Consejería de Obras Públicas y Transportes, 2006a, p. 221 y ss.). En esencia, las grandes divisiones geo-

gráficas se mantienen respecto de las establecidas a partir de las *áreas paisajísticas*, aunque, como es obvio, aparecen algunos matices derivados del análisis a mayores escalas. En el sector de la sierra se pueden distinguir ahora tres ámbitos paisajísticos bien diferenciados: En el extremo noroccidental, una pequeña zona perteneciente al denominado *Bembézar-Bajo Guadiato*; en el extremo opuesto, un fragmento de la *Cuenca del Guadiato*; y, ocupando todo el sector central del término municipal, el ámbito paisajístico del *Alto Guadiato*. En total, el sector serrano así delimitado ocupa una extensión de 27.443,26 ha, lo que supone algo más del 21% de todo el término municipal de Córdoba (vid. tabla que acompaña a la figura 5.10). En adelante, el territorio ocupado por estos tres *ámbitos paisajísticos* quedará definido como *área geográfica de la sierra*. A continuación, en el contacto de las últimas estribaciones de Sierra Morena con el valle se manifiesta una estrecha franja de suelo con unas características singulares que la hacen distinguirse entre las dos anteriores. A pesar de ser el ámbito de menor entidad superficial, apenas si representa el 3% del territorio municipal, sin embargo, como se verá más adelante, su posición de media ladera le confiere una especial significación paisajística y territorial. Este ámbito será denominado en lo que sigue como el *área geográfica del piedemonte*. A continuación, vinculado al cauce del río Guadalquivir se localizan los suelos de la vega; se trata de una estrecha franja de territorio que, como se intentará demostrar en lo que sigue, es con diferencia, el que presenta una mayor complejidad. Ocupa algo más de 17.500 ha, lo que supone el 14% del territorio municipal; a estos suelos se les denominará a partir de aquí *área geográfica de la vega*.

Por último, localizadas en el sector más meridional del municipio, y ocupando prácticamente sus dos terceras partes, se encuentran los suelos de la campiña. Se trata de un territorio que mantiene en lo

sustancial su tradicional vocación agrícola, habiéndose mantenido al margen de las dinámicas urbanas que han caracterizado otros sectores del término municipal. La que en lo sucesivo se denominará *área geográfica de la campiña*, es la conjunción de los *ámbitos paisajísticos* de las *campiñas bajas* (aproximadamente 68.000 ha), las *campiñas altas* y, junto al término municipal de Guadalcázar, un pequeño sector denominado *terrazas del Guadalquivir*<sup>213</sup>.

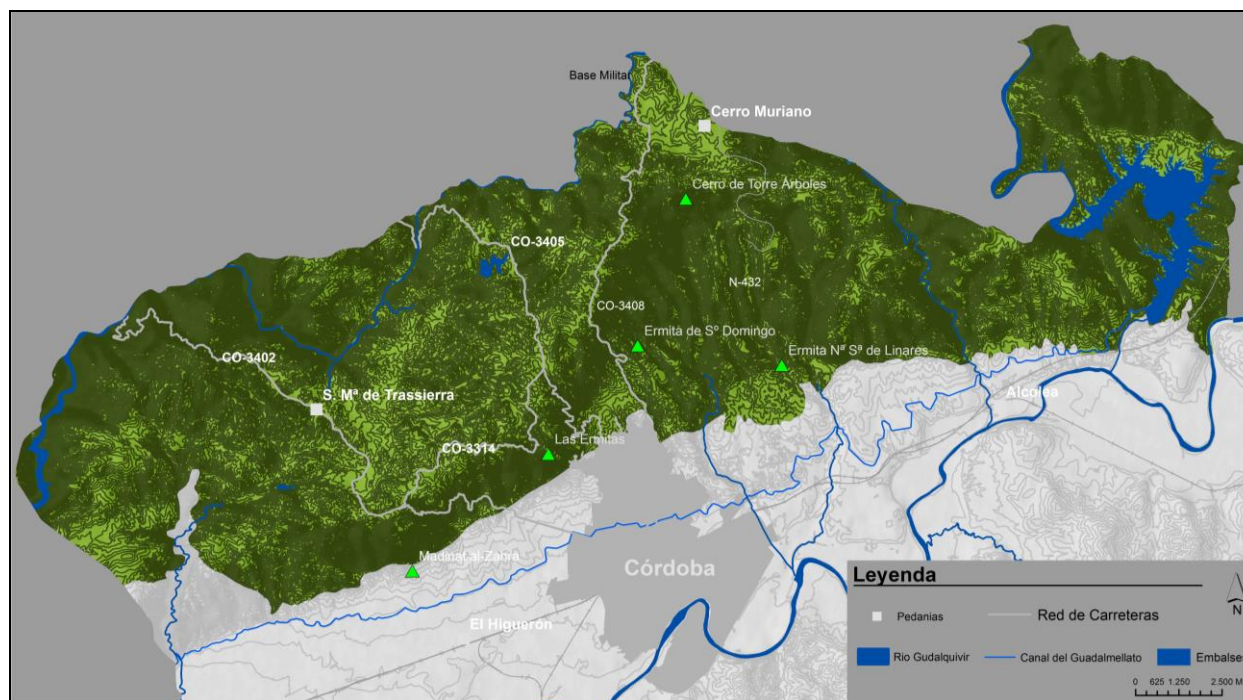
### 5.2.2.1 Área geográfica de La sierra

El área geográfica de la sierra ocupa todo el sector septentrional del término municipal; cuenta con una extensión total de 27.443,26 ha, lo que representa el 21,87% del mismo. Aunque popularmente al municipio se le ha aplicado el apelativo de *la llana*, lo cierto es que sólo en el estricto ámbito de la vega del río Guadalquivir dicha afirmación podría ser aplicada, ya que, tanto hacia el sur, en los suelos de la campiña, como, sobre todo, hacia el norte, en los de la sierra, el municipio cuenta con relieves lo suficientemente acusados como para matizar el dicho popular antes citado (López Ontiveros, 1981, p. 64). Por lo que se refiere al ámbito estricto de la sierra, se evidencia la existencia de un relieve con pendientes que pueden llegar a ser muy acusadas, sobre todo la zona de contacto con el valle; aquí se manifiesta con toda su entidad el papel de telón de fondo que las últimas estribaciones de sierra Morena juegan con relación al emplazamiento

<sup>213</sup> Aunque el ámbito paisajístico *Terrazas del Guadalquivir* está dentro del área paisajística *valles, vegas y marismas interiores*, hay autores que consideran que, desde el punto de vista paisajístico y morfológico, estarían más próximas a las formas propias del ámbito paisajístico de las campiñas (Naranjo Ramírez, 2013, p. 111). Por este motivo, a los efectos de la presente investigación, el citado ámbito ha quedado incluido en el de las campiñas.



**Figura 5.11:** Delimitación del área geográfica de la sierra y su principales rasgos físicos y territoriales.



Fuente: Consejería de Obras Públicas y Transportes, 1988; DERA. Elaboración propia.

de la ciudad y de algunos de sus principales referentes patrimoniales (ciudad califal de Medina Azahara, *Las Ermitas*, etc.). Así, si el contacto del área geográfica de la sierra con su piedemonte se produce aproximadamente entre las cotas 200 y 250 m, en apenas seis kilómetros de recorrido hacia el interior de la sierra, se llega al punto de mayor altitud del municipio, situado en el Cerro de Torre Árboles a 690,60 m s.n.m. Pero el efecto *murallón* es mucho más evidente a poniente del núcleo principal, en la zona donde se localiza el cerro de Las Ermitas, donde en apenas 600 ó 700 m se puede pasar de la cota

250 m que se correspondería con el límite meridional del área geográfica de la sierra, hasta los 550 m de altitud del cerro de Las Ermitas (*vid.* figura 5.11).

Las fuertes pendientes antes aludidas se ven suavizadas hacia el interior del ámbito, propiciando la aparición de *pseudovalles* que han facilitado el desarrollo de procesos de urbanización con una cierta intensidad, ajenas, por tanto, a la tradicional vocación forestal y cinegética del mismo. Esta situación se hace especialmente presente en el espacio situado al norte de la carretera CO-3314, delimitado hacia el este y el oeste por las carreteras de Trassierra (CO-3402) y de Villaviciosa (CO-3405) respectivamente. Dicha condiciones topográficas, junto la existencia de una masa forestal en general bien conservada, hace que en el ámbito serrano se den unas condiciones climáticas algo más benévolas de las propias del valle, una cuestión analizada en

detalle por Domínguez Bascón (1994; 1995). Con todo, esa situación climática algo más favorable sobre todo en época estival, ha derivado en "[...] un hecho clave para comprender las expansiones de la Córdoba residencial cuando una potente clase aristocrática o burguesa lo ha permitido [...]" (López Ontiveros, 1981, p. 65); y es que la ciudad "[...] residencial ha emigrado con almunias y chalets hacia la sierra, donde al menos por la noche al temperatura es más grata" (*ibidem*).

Las condiciones antes aludidas que, en cierto modo, han propiciado el desarrollo de actividades antrópicas ajenas a las tradicionalmente

existentes, contrasta con la escasa presencia de usos agrícolas, fundamentalmente provocada por las características edáficas de sus suelos (Parra Rincón, 1994, p. 33). El sector serrano se asienta<sup>214</sup> sobre "[...] suelos formados por substratos paleozoicos [...]" con predominio de "[...] rocas silíceas coherentes y duras -tales como pizarras, esquistos, cuarcitas y granitos- o de coluvios y derrubios provenientes de aquellas [...]", lo que unido a la presencia de acusadas pendientes, hacen que, en general, en la sierra los suelos presentan unas características poco propicias a la edafogénesis (*ibidem*). En definitiva, para el autor, "[...] las fuertes pendientes, la escasa profundidad útil y la baja capacidad de retención de agua de la mayoría de los suelos de la sierra otorgan a éstos una manifiesta vocación no agrícola" (*ibidem*).

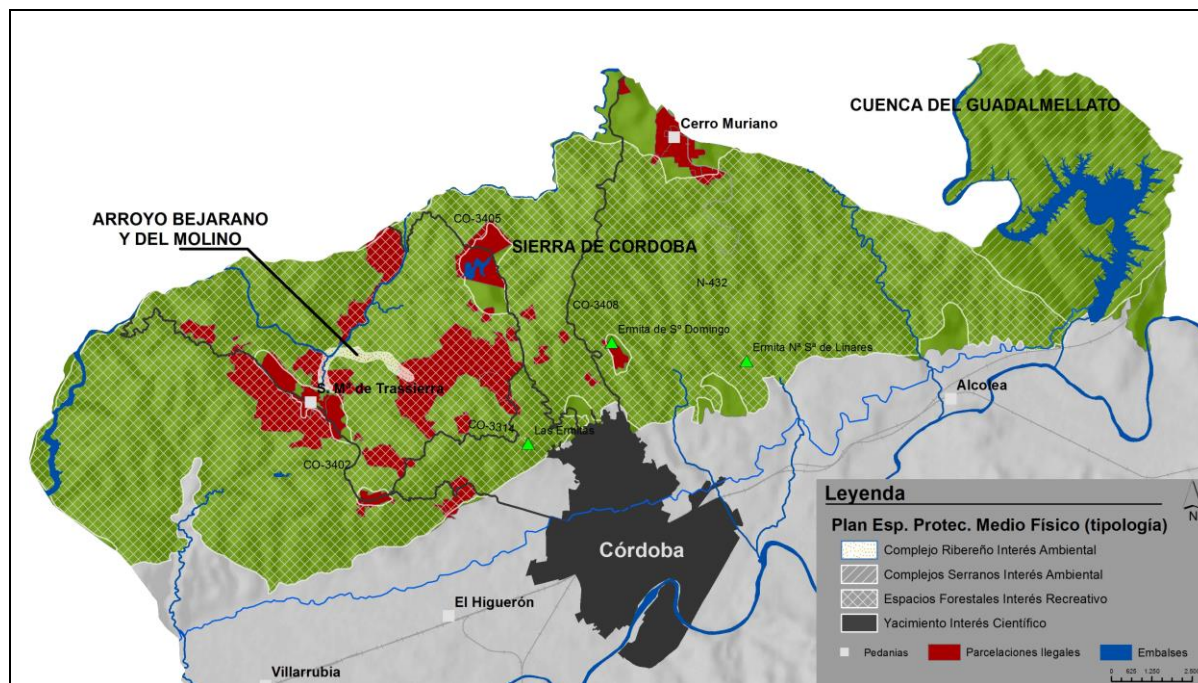
Por el contrario, desde el punto de vista de los recursos hídricos, la sierra juega un papel importante con relación a la disponibilidad de este importante elemento en los suelos del valle. En primer lugar, porque es la zona de recarga de acuíferos que aflorarán en las cotas más bajas del valle (Torres Márquez, 1994, p. 46); y, en segundo término, por la existencia en el ámbito de importantes ríos y arroyos tributarios del Guadalquivir. Respecto de las primeras, el autor pone de manifiesto la importancia de las aguas subterráneas localizadas en el sector serrano, tanto asociadas a la existencia de acuíferos aislados, como por ser un ámbito de recarga natural (*ibidem*). Por lo que se refiere a los afluentes que discurren por este ámbito, destacan, de este a oeste, el río Guadalmellato, sobre el que se sitúan dos de los principales embalses de la provincia: el del mismo nombre, situado aguas arriba entre los términos municipales de Obejo y Adamuz y, en segundo lugar, el más moderno de San Rafael de Navallana, de donde se abastece la ciudad. A continuación, se encuentra el río Guadal-

barbo, que desemboca en las proximidades de la pedanía de Alcolea; continúan los arroyos de Rabanales y Pedroche, cuya unión se produce en las proximidades de la desembocadura del río Guadalquivir, ya muy próximos al casco urbano. Pero, si todos los elementos anteriormente señalados se sitúan a levante del núcleo principal, también existen algunos ejemplos importantes cuyo curso discurre en gran parte por el interior de la sierra. Ese es el caso del río Guadiato, que lo hace por el área septentrional de ésta, hasta llegar a desembocar en las proximidades del municipio de Almodóvar del Río, y sobre cuyo tramo final se localiza el embalse de la Breña. Se trata de uno de los cauces más importantes del municipio desde el punto de vista ambiental; en las proximidades del núcleo tradicional de Santa María de Trassierra existen dos pequeños arroyos -el Bejarano y el Molino-, tributarios del anterior, donde se localiza el bosque galería mejor conservado del municipio (Consejería de Obras Públicas y Transportes, 1988) (*vid.* figura 5.12). Finalmente, por el sector occidental el arroyo Guadarromán cierra la lista de los principales afluentes aludidos, sirviendo la parte final del mismo como límite administrativo con el vecino término municipal de Almodóvar del Río.

Las notables condiciones ambientales y paisajísticas mayoritariamente bien conservadas en gran parte del ámbito, hicieron que prácticamente la totalidad del mismo quedara catalogado bajo alguna de las figuras de protección establecidas por el PEPMF; sólo aquellos espacios que, debido a procesos de urbanización habían perdido dichos valores, quedaron sin proteger. Así, desde mitad del decenio de los ochenta del siglo pasado, prácticamente la totalidad del ámbito serrano del municipio quedó dentro de alguno de los tres sectores catalogados por el plan (figura 5.12); el de sierra de Córdoba bajo la figura de *Espacios Forestales de Interés Recreativo*, que ocupa todo el sector central del área geográfica; la Cuenca del Guadalmellato en el

<sup>214</sup> Para mayor detalle se puede consultar Montealegre Contreras (1994).

Figura 5.12: Espacios catalogados por el PEPMF en el área geográfica de la sierra.



Fuente: Consejería de Obras Públicas y Transportes, 1988; DERA. Elaboración propia.

extremo oriental del término municipal, que quedó catalogado bajo la figura de *Conjuntos Serranos de Interés Ambiental*; y por último, un pequeño ámbito que se corresponde con la zona ribereña de los arroyos Molino y Bejarano, localizados muy próximos a la pedanía de Santa María de Trassierra, reconocido debido a la existencia de un bosque galería extraordinariamente bien conservado (Consejería de Obras Públicas y Transportes, 1988). Con todo, para Mulero Mendigorrí (2001) Sierra Morena, ha sido uno de los grandes olvidados de la política de protección de espacios naturales hasta fechas

relativamente recientes, lo que “[...] resulta sintomático de la pobre percepción que, desde instancias medioambientales –científicas y políticas–, se ha tenido respecto del norte de Andalucía hasta fechas muy recientes” (p. 52).

La figura 5.12 muestra cómo solo zonas muy localizadas del sector serrano quedaron sin proteger, todos ellos, como ya se apuntaba, fundamentalmente debido al desarrollo de procesos de urbanización. Así pues, tanto en las proximidades de los núcleos urbanos tradicionales de Cerro Muriano como en Santa María de Trassierra, el PEPMF sustrajo del ámbito protegido aquellos espacios ocupados por la urbanización; en el caso de Cerro Muriano se añadieron, además, los terrenos ocupados por la base militar. A los anteriores, se unieron también otros ámbitos fuertemente transformados por procesos urbanos, aunque todos ellos contaban en esos momentos con planes parciales de ordenación presentados para su tramitación ante

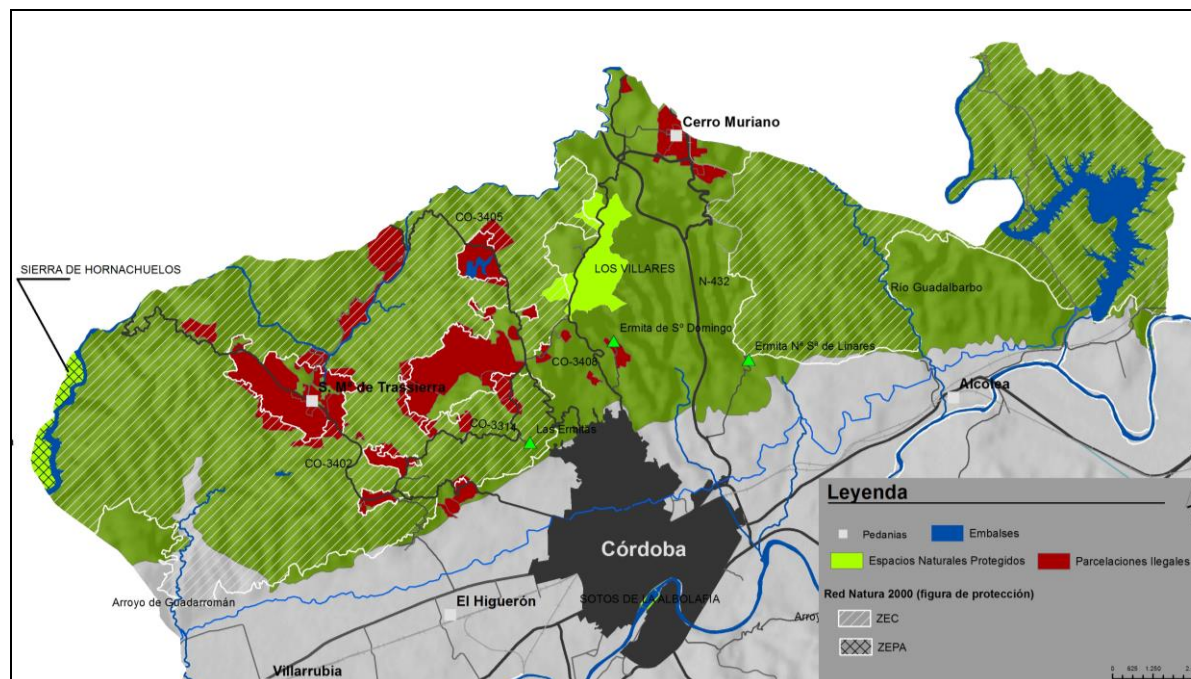
el ayuntamiento: las urbanizaciones de Las Jaras y Santo Domingo, esta última junto a la ermita del mismo nombre; y un tercer ámbito que se correspondía con la parcelación ilegal El Cruce. La mayor parte de las parcelaciones ilegales existentes en esos momentos en el área geográfica de la sierra, fueron identificadas por el plan general de ordenación urbana de 1986, de redacción prácticamente coetánea al PEPMF; ello significa, que eran anteriores o, como mínimo, coetáneas a la redacción y aprobación de este último documento. Lo anterior, puede llevar a suponer que el nivel de desarrollo de la mayor



parte de dichas parcelaciones ilegales era aún muy bajo en esos momentos, de ahí el tratamiento diferencial con las antes señaladas que, como ha quedado dicho, fueron excluidas de la protección.

Como señala Mulero Mendigorri (2018, p. 221) con el desarrollo de las competencias autonómicas en materia de medioambiente, a finales de los años ochenta la administración regional promulgará la Ley 2/1989<sup>215</sup> por la que se creará la Red de Espacios Protegidos de Andalucía (RENPA)<sup>216</sup>, posteriormente completada con la iniciativa comunitaria de la Red Natura 2000 (*ibidem*). El mapa de la figura 5.13 muestra los espacios protegidos en virtud de dichas normativas, a los que se han añadido las parcelaciones ilegales presentes en el ámbito. La primera cuestión que salta a la vista es la reducción del territorio protegido con respecto al señalado por el PEPMF. Así, un amplio sector de la zona central de la sierra comprendido entre las carreteras CO-3408 de Córdoba a Los Villares y la N-432, queda fuera de las figuras de protección establecidas. Junto a esta, y un amplio espacio situado al este del río Guadalbarbo, llama también la aten-

**Figura 5.13:** Espacios protegidos en virtud del marco normativo autonómico y comunitario en el interior del área geográfica de la sierra.



Fuente: PEPMF; Red Natura. Elaboración propia.

ción que prácticamente todos los ámbitos ocupados por parcelaciones ilegales han quedado fuera del espacio protegido, incluso aquellas que el PGOU de 1986 catalogaba como incompatibles con los valores ambientales del ámbito donde se insertaban; tal vez el ejemplo más paradigmático de esto que se ha señalado sea el de la parcelación ilegal *Las Siete Fincas*, situada al este de la pedanía de Santa María de Trassierra y que ocupa una extensión de más de 430 ha.

En definitiva, la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía delimitó en el área geográfica de la sierra de Córdoba solo dos espa-

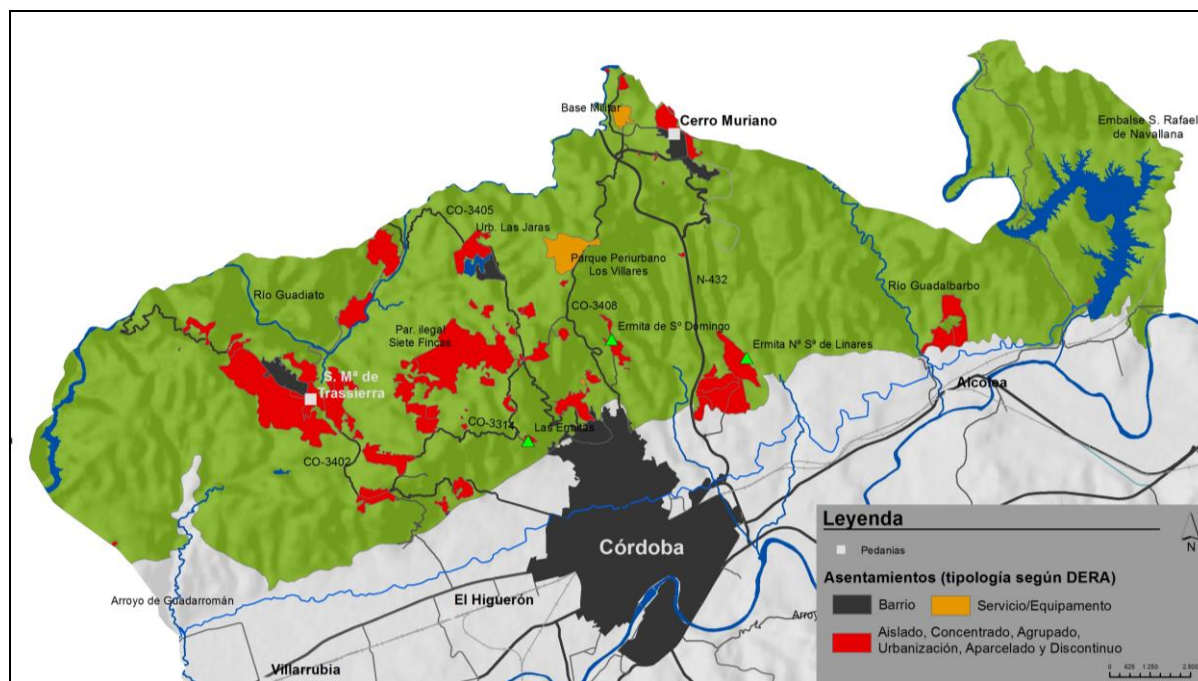
<sup>215</sup> Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, BOJA núm. 60, de 27 de julio de 1989.

<sup>216</sup> Esta red quedó definitivamente establecida en el decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios Protegidos de Andalucía y su registro, BOJA núm. 79, de 28 de abril de 2003.

cios: el Parque Periurbano de los Villares, en la zona central del ámbito, y un pequeño fragmento del Parque Natural de la sierra de Hornachuelos. Por su parte, la Red Natura 2000 lo hizo con tres Zonas de Especial Conservación (ZEC) que, de este a oeste serían: la ZEC Guadalmellato, la ZEC Guadiato-Bembézar y, en el extremo occidental, coincidiendo con el pequeño fragmento del Parque Natural de la sierra de Hornachuelos, la ZEC del mismo nombre; este último espacio es el que también está catalogado como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

En la actualidad, en el área geográfica de la sierra destacan, por un lado, un amplio sector profundamente alterado como consecuencia del desarrollo de los modernos procesos de urbanización; y, por el contrario, dicha situación contrasta con aquellas otras zonas que han mantenido prácticamente inalterados sus valores naturales, ambientales y paisajísticos (*vid.* figura 5.14). En este sentido, el mapa de la figura 5.14 muestra cómo amplias zonas del sector central de la sierra, localizado al norte de la carretera CO-3314, y delimitado al este por la carretera CO-3405 que une los núcleos de Córdoba y Villaviciosa de Córdoba, y al hacia el oeste, por la carretera CO-3402, que conecta la

**Figura 5.14:** Localización de los principales elementos que caracterizan el área geográfica de la sierra.



Fuente: DERA. Elaboración propia.

ciudad con la pedanía de Santa María de Trassierra; por el norte este ámbito quedaría delimitado por el camino que une dichas carreteras, y que discurre prácticamente paralelo al cauce del río Guadiato. En el ámbito así descrito se localizan la mayor parte de las parcelaciones ilegales situadas en el área geográfica de la sierra. Coincide éste con la zona de mayor nivel de accesibilidad ya que, como se puede ver en el citado mapa, es la zona por donde discurren las principales vías que, desde el núcleo principal del municipio, penetran en el interior de la sierra. Junto a éstas, el trazado de la N-432, que transita al este del núcleo principal, es el otro gran foco de existencia de procesos de parcelación ilegal.

Por el contrario, todo el sector occidental, desde la citada carretera CO-3402 de Córdoba a Santa María de Trassierra hasta el límite administrativo con el municipio de Almodóvar del Río, está libre de procesos parcelarios, lo que contrasta con lo

que sucede en esa misma zona, pero en este último municipio, donde se concentra un significativo número de parcelaciones ilegales. Por su parte, el sector oriental, entre la carretera nacional N-432 y el límite municipal, está prácticamente libre de parcelaciones. No obstante, en este ámbito destaca el importante núcleo desarrollado en las inmediaciones de la Ermita de Nuestra Señora de Linares, muy vinculado a las recientes dinámicas de crecimiento urbano del último ciclo expansivo del sector de la construcción. Y, por último, a medio camino entre los suelos de la sierra y los del piedemonte, vinculados al núcleo urbano tradicional de Alcolea, se localiza un grupo de tres parcelaciones con un alto grado de consolidación.

#### 5.2.2.2 El piedemonte: El contacto entre la sierra y el valle

La estrecha franja de territorio que se sitúa entre el límite meridional del área geográfica de la sierra y el septentrional de la vega ha quedado definida como área geográfica del piedemonte. Es, con mucha diferencia, el sector municipal de menor entidad en cuanto a extensión superficial, dado que apenas si ocupa algo más de 4.500 ha, lo que supone sólo el 3,62% del término municipal. Sin embargo, su escasa entidad superficial contrasta con su alto valor desde el punto de vista paisajístico, dada su posición privilegiada a media ladera entre las llanuras del valle y las fuertes pendientes de las últimas estribaciones de la sierra. Según se mostraba en la tabla de la figura 5.10, a partir de la caracterización que propone el Mapa de los Paisajes de Andalucía, el área geográfica del piedemonte pertenece a la *Categoría* de las campiñas, está dentro de las *áreas paisajísticas* denominadas campiñas de piedemonte y, por último, perteneciente al *Ámbito Paisajístico* del piedemonte de sierra Morena. Por lo general, es un ámbito que suele incluirse en el más genérico de la sierra, por lo que

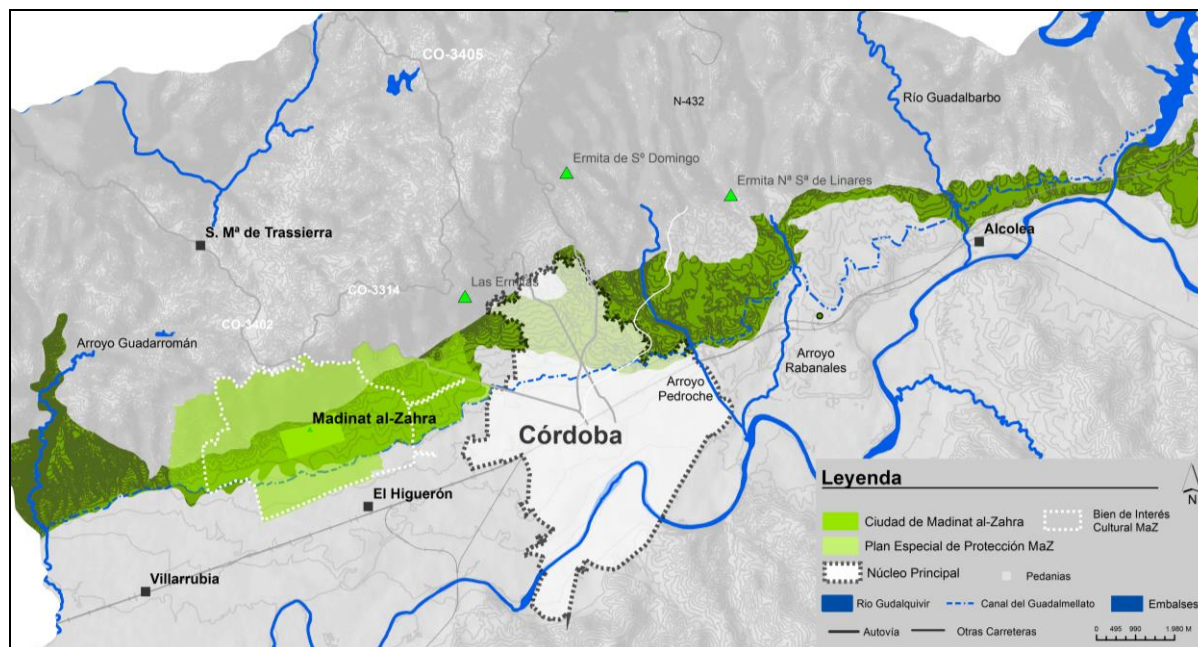
no es habitual que se aborde su caracterización de manera individual; López Ontiveros (1994) lo describe como “[...] un suave glacis [que] empalma el valle con la sierra Morena, como nítidamente puede observarse en la rampa ascendente del [barrio del] Brillante” (p. 3).

En este sentido, cabe indicar que los principales rasgos de tipo físico, ambiental, paisajístico y territorial señalados para el área geográfica de la sierra serían aplicables a la del piedemonte. Con todo, su análisis individualizado como unidad territorial diferenciada desde el punto de vista geográfico con respecto a la de la sierra y el valle, se sustenta fundamentalmente en las características especiales de su relieve, lo que le dotan una especial relevancia desde el punto de vista paisajístico. En efecto, su posición a media ladera entre las llanuras de la vega y las acusadas pendientes de las últimas estribaciones de la sierra, hacen que se trate de un espacio con unas potentes cualidades paisajísticas; al mismo tiempo, su posición de privilegio visual sobre el valle unido a la existencia de los primeros escarpes de la sierra actuando como telón de fondo, le confieren una gran fragilidad desde el punto de vista visual (Zoido Naranjo, Rodríguez Rodríguez, & Venegas Moreno, 2006).

El mapa de la figura 5.15 muestra la delimitación del área geográfica del piedemonte sobre la base topográfica de la región. La introducción de las curvas de nivel permite identificar diferentes zonas dentro del ámbito delimitado, caracterizadas por su distinto relieve. Así, el extremo occidental del ámbito, junto al límite administrativo municipal, presenta la zona de mayores pendientes, con un relieve similar al área colindante de la sierra; éste está propiciado por el cauce del arroyo Guadarromán. Por su parte, la posición central del núcleo principal del municipio divide el ámbito en dos sectores; el oriental, de menores dimensiones, va perdiendo entidad a medida que se separa de la ciudad, llegando en algunos puntos a convertirse en una



Figura 5.15: Delimitación del área geográfica del piedemonte y localización de referentes patrimoniales.



Fuente: Dirección General de Bienes Culturales, 1998; DERA. Elaboración propia.

estrecha franja de apenas 200 m de longitud. En contraste con éste, el occidental cuenta con mayor extensión, además de ser el que cuenta con pendientes más suaves. En este sentido, en el sector oriental el mapa topográfico evidencia la existencia de algunas zonas de acusadas pendientes, sobre todo vinculadas a la existencia de los cauces de los arroyos Rabanales y Pedroche, este último más próximo al núcleo principal. Pero, además, junto a la citada proximidad del cauce del arroyo Pedroche y las acusadas pendientes vinculadas a éste, la existencia del trazado del ferrocarril que unía la ciudad con el municipio serrano de Almorchón (hoy en desuso), hacen de este es-

pacio un lugar poco idóneo para el asentamiento de actividades antrópicas no relacionadas directamente con el ámbito rural; a pesar de lo cual, como se verá en el apartado siguiente, no quedarán exentos de colonización.

Por el contrario, tanto el sector central como el occidental del área geográfica han registrado una evolución bien distinta de la descrita para la zona oriental. Por lo que respecta al primero, porque desde los años cincuenta del siglo pasado, ha sido el espacio que ha soportado las primeras extensiones urbanas de segunda residencia vinculada a las élites locales, en la actualidad consolidado como una de las zonas mejor valoradas de la ciudad. Por su parte, el sector central de la parte occidental del ámbito fue el lugar elegido por Abd al-Rahman III para fundar la que sería la capital del Califato de al-Ándalus (Vallejo Triano, 2004); un espacio que ha sido reconocido desde el punto de vista administrativo desde los inicios

del siglo XX, con su declaración como Monumento Nacional<sup>217</sup>, hasta la actualidad, a través de su reciente inclusión en la Lista del Patrimonio Mundial de UNESCO<sup>218</sup>. En este sentido, el territorio anteriormente

<sup>217</sup> La citada declaración se produjo tras la promulgación de la Real Orden de 12 de julio de 1923, como Monumento de carácter Nacional de las Ruinas y Palacio de Madinat al-Zahra, publicado en la Gaceta de Madrid de 19 de julio de 1923 y 26 de julio de 1923.

<sup>218</sup> La inclusión del yacimiento arqueológico en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO se produjo durante su 42ª Sesión del Comité de Patrimonio Mundial, reunido en Bahréin durante el día uno de julio de 2018.

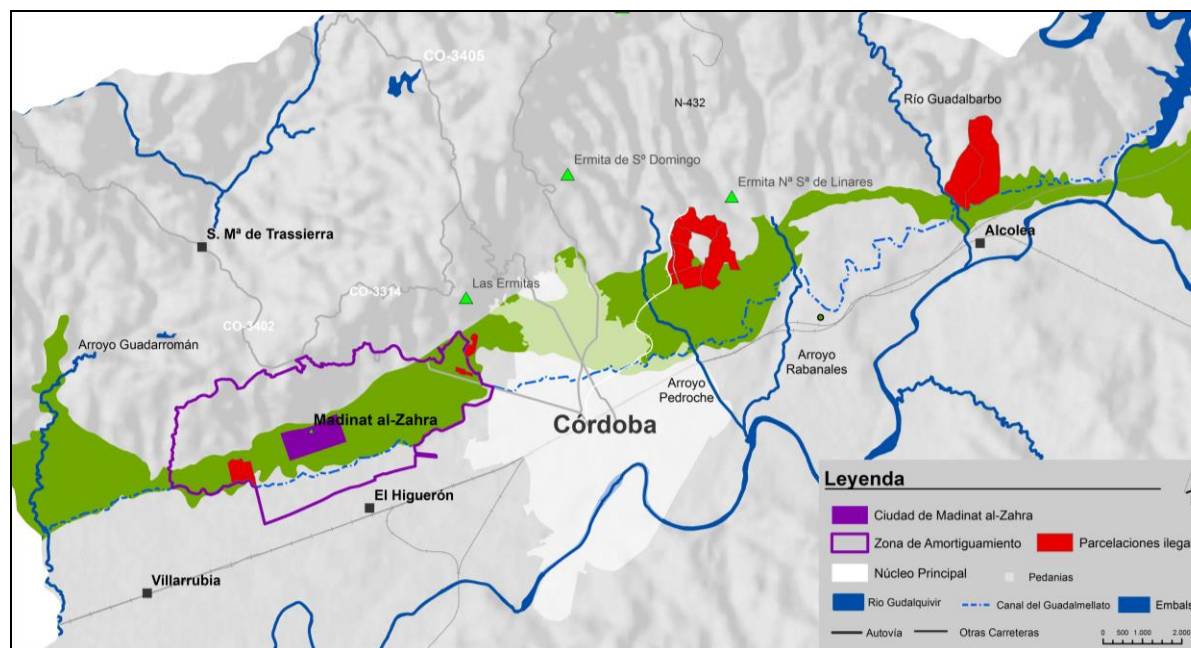


descrito, es uno de los de mayor significación patrimonial de todo el municipio, por lo que el desarrollo de actividades incompatibles con dichos valores patrimoniales compromete seriamente su valoración.

La figura 5.16 muestra los principales referentes territoriales que caracterizan al área geográfica del piedemonte. Como se puede ver, más allá de los ya comentados en los párrafos precedentes, sólo aparecen los modernos procesos de parcelación ilegal. Por otro lado, se han introducido tanto el ámbito recientemente incluido en la Lista del Patrimonio Mundial de UNESCO bajo la denominación de Ciudad Califal de Madinat al-Zahra, como su Zona de Amortiguamiento que, por otro lado, es prácticamente coincidente con el ámbito del plan Especial de Protección del yacimiento arqueológico<sup>219</sup>. La desigual afección de los desarrollos urbanos en cada uno de los sectores del ámbito es manifiesta; así, si en el occidental la presencia del yacimiento arqueológico de Medina Azahara, y la delimitación de su zona de protección ha servido de freno a dichos procesos, no ha ocurrido lo mismo en el oriental, donde se localizan dos importantes núcleos urbanos formados a partir de fenómenos de parcelación ilegal.

<sup>219</sup> Dicho plan fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Córdoba en el año 1998 bajo la denominación de plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Madinat al-Zahra y de dotaciones con edificaciones significativas. Su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba núm. 90, de 21 de abril de 1999.

Figura 5.16: Caracterización del área geográfica del piedemonte.



Fuente: DERA. Elaboración propia.

En efecto, la figura 5.16 muestra cómo en el sector occidental sólo se han desarrollado tres asentamientos urbanos, dos de ellos dentro del ámbito del plan Especial de Protección del yacimiento arqueológico, hoy zona de amortiguamiento del bien declarado Patrimonio Mundial. Por el contrario, en el sector oriental, la ausencia de dicha limitación propició el desarrollo de ocho parcelaciones ilegales concentradas en dos núcleos de población con un alto grado de consolidación.

### 5.2.2.3 Área geográfica de la vega

Según el Mapa de los Paisajes de Andalucía, dentro de la *Categoría* que recoge los suelos que comprenden los *valles, vegas y marismas* se encuentran las *áreas paisajísticas* denominadas *valles, vegas y marismas interiores* (vid. cuadro de la figura 5.10). Dentro de éstas, el citado documento propone dos *Ámbitos Paisajísticos*; la vega del Guadalquivir y, por otro lado, el de las Terrazas del Guadalquivir. A los efectos de la presente investigación, el área geográfica de la vega quedará comprendida exclusivamente por el primero de los Ámbitos Paisajísticos señalados, es decir, por el de la *vega del Guadalquivir*; el segundo, el de las *terrazas del Guadalquivir*, quedará integrado en el área geográfica de la campiña<sup>220</sup>.

La figura 5.17 muestra la delimitación del área geográfica de la vega realizada sobre el mapa topográfico de Andalucía a escala 1:10.000. Cuenta con una extensión total de 17.533,87 ha, lo que supone casi el 14% de la superficie del término municipal, lo que la convierte en el tercero en importancia después del de la campiña y la sierra. Desde el punto de vista topográfico, su principal característica es la predominancia de un relieve prácticamente llano; desde los aproximadamente 80 m de altitud a los que se sitúa el cauce del río Guadalquivir, auténtico referente territorial de todo el ámbito, y los 130 m s.n.m. a los que se sitúa el trazado del Canal de riego del Guadalquivir, elemento de la infraestructura de riego que sirve de límite septentrional prácticamente en todo el ámbito, apenas si hay 50 m de desnivel. Las condiciones topográficas favorables antes aludidas, junto con la proximidad al río y la fertilidad de los suelos próximos, han hecho que, desde antiguo, este haya sido un lugar privilegiado para el asentamiento humano. Junto a ello, el papel de corredor de comunicacio-

nes que tradicionalmente ha jugado el río Guadalquivir y su vega, hacen de este ámbito uno de los de mayor interés desde el punto de vista territorial y geográfico. En definitiva, como señala López Ontiveros (1994) esta “[...] cinta estrecha, pero humanamente vigorosa, se erige en la clave de la provincia y el término cordobés, en enclave e hiato entre la sierra Morena al norte y la campiña y Subbéticas al sur” (p. 6).

En este sentido, como señala el autor anteriormente citado, la existencia de unos “[...] materiales litológicos, blandos y muebles dan excelentes suelos de vega y terraza, que de consuno con las aguas del Guadalquivir o procedentes de la sierra originan una vasta y feraz extensión de regadío” (*ibidem*). Lo anterior pone de manifiesto que, frente a lo que sucedía en los suelos de la sierra y del piedemonte, los de la vega gozan de una “[...] mayor profundidad y menor variabilidad lateral” (Parra Rincón, 1994, p. 34). Así, para este último autor, desde el punto de vista litológico, el área geográfica de la vega descrita hasta este punto, quedaría dividida en dos zonas. La primera, comprendería las vegas asociadas a los cauces de los ríos Guadalquivir y Guadajoz, formadas por sedimentos aluviales recientes (*ibidem*); la segunda, por su parte, sería “[...] la de los suelos formados a partir de depósitos antiguos de terrazas” (*ibidem*). Para Torres Márquez los suelos de la vega serían una de las principales zonas de recarga hídrica, así como el ámbito donde se localizan gran parte de los acuíferos de tipo dendrítico (1994, p. 39), lo que confiere a este espacio una especial significación desde este punto de vista, a la vez que lo vuelve también muy vulnerable y sensible a la proliferación de actividades inadecuadas que alteran o inciden sobre el subsuelo. En definitiva, las óptimas condiciones litológicas y edáficas de los suelos, junto con la abundante presencia de agua, tanto superficiales como subterráneas, a las que se añaden unas características topográficas muy favorables,

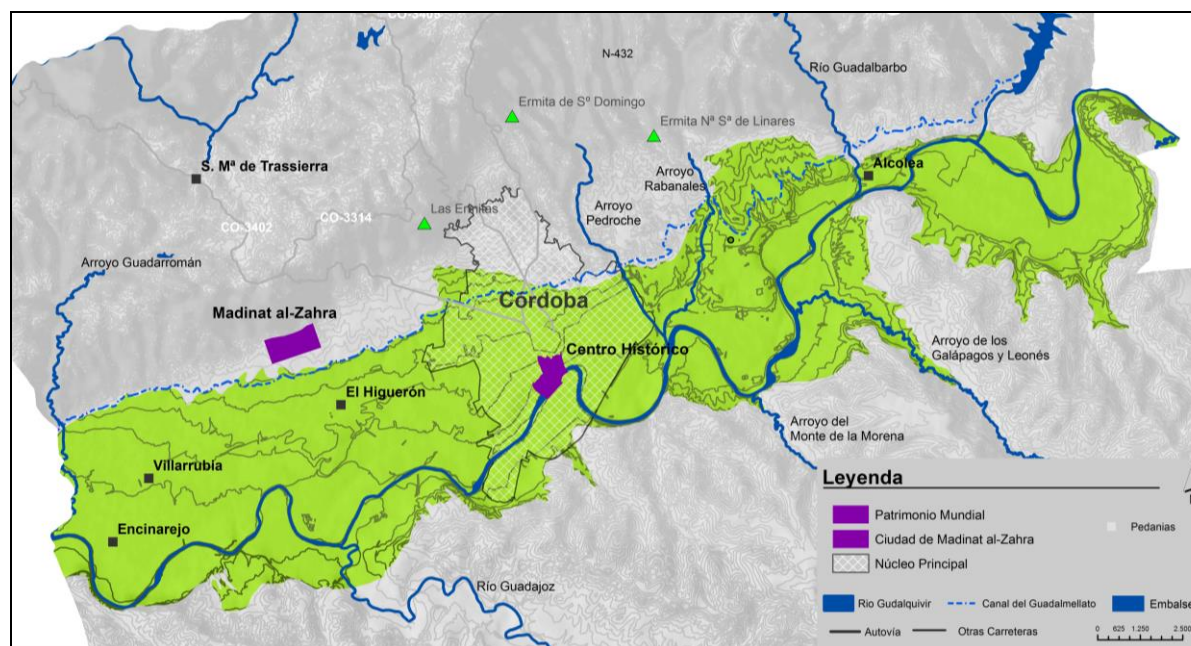
<sup>220</sup> Esta decisión quedó justificada en la parte final del apartado 5.2.2.

hacen del área geográfica de la vega una de las de mayor capacidad agrológica de la región.

Al igual que ocurría en el piedemonte, la posición central del núcleo principal de la ciudad divide el ámbito geográfico en dos sectores que, por lo demás, presentan características y dinámicas bastante contrastadas. Sin embargo, y a diferencia de aquél, ahora la ocupación de los suelos de la vega y el desarrollo de la ciudad desde su fundación<sup>221</sup> hace casi veintidós siglos<sup>222</sup> hasta la actualidad han estado directamente relacionados; unas condiciones topográficas propicias, junto con la proximidad al río, como principal vía de comunicación, y la fertilidad de sus tierras estarían detrás de esta circunstancia.

Por lo que respecta al sector oriental, se pueden establecer, al mismo tiempo, dos ámbitos claramente diferenciados. El primero, más próximo a la ciudad central, mucho más extenso, acaba en una estrecha franja, lugar donde la sierra y la campiña apenas si dejan un pequeño corredor al cauce del río Guadalquivir y una pequeña porción de vega, lugar donde se emplaza el núcleo tradicional de Alcolea. El segundo, ocuparía los suelos de la vega que se desarrollan

Figura 5.17: Delimitación del área geográfica de la vega y sus principales rasgos físicos y territoriales.



Fuente: DERA. Elaboración propia.

desde dicho núcleo hasta el límite municipal. En este caso se sitúan mayoritariamente en la margen izquierda del río, justo lo contrario de lo que sucede en el resto del área geográfica donde, mayoritariamente los suelos se localizan en la margen contraria. El mapa de la figura 5.17 muestra cómo por la zona que se localiza más próxima a la ciudad discurren los cauces de los arroyos Pedroche y Rabanales, provocando un relieve algo más movido que en el resto del ámbito, lo que ha condicionado en gran medida el establecimiento de actividades desvinculadas del medio natural.

Al contrario de lo que sucede en el sector oriental, el occidental presenta una forma mucho más uniforme, que casi puede asimilarse a

<sup>221</sup> Si bien es conocida la existencia de un primer poblamiento prerromano en las inmediaciones de los terrenos que hoy ocupan el Parque Cruz Conde, la referencia que se hace es al establecimiento de la primera fundación romana.

<sup>222</sup> Aunque no existe consenso en el establecimiento de la fecha precisa de la fundación de la ciudad, se barajan las fechas del 169/168 o bien en el 152/151 a.C. (Murillo, Ruiz, Carmona, & Moreno, 2009).



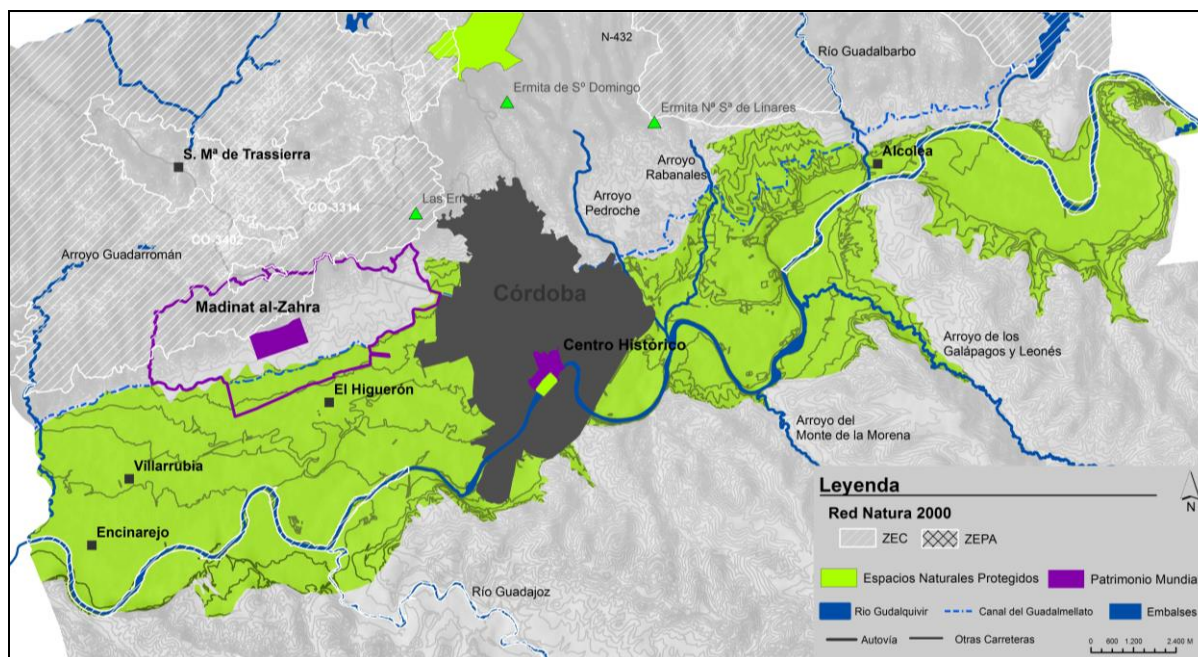
un rectángulo perfecto; los lados cortos serían el límite municipal, en el extremo más occidental y el borde de la ciudad en el opuesto; por su parte, los lados largos coincidirían con el trazado del Canal de riego del Guadalquivir por la parte septentrional y, por la vertiente meridional, el cauce del río Guadalquivir. La otra gran diferencia con respecto al ámbito oriental es que prácticamente todos los suelos se sitúan sobre la margen derecha del río, donde, por otro lado, el relieve es mucho más suave.

Para López Ontiveros (1994) el territorio antes descrito, se corresponde con el de un valle que cuenta con “[...] magníficos meandros de

llanura aluvial, meandros abandonados [...], llanuras aluviales de casi perfecta planitud y espectaculares torronteras o cortados cuando se acerca a los deleznable terrenos arcillosos del Mioceno, como en la Barca, Casillas y Rojas” (p. 3). En este sentido, el valle del Guadalquivir presenta, a su paso por Córdoba, los rasgos que lo significan como el tramo de transición con relación al curso completo del río; en efecto, su tramo central contrasta con “[...] el encajamiento notable propio de los cursos altos [y] con los horizontes sin límites de las llanuras aluviales típicas de un curso en las puertas de su desembocadura” (*ibidem*).

Como se viene señalando, las óptimas características físicas, ambientales y territoriales, han hecho de este ámbito geográfico el de mayor presión antrópica del municipio y, probablemente, de toda la provincia. Lo anterior no ha impedido que algunos sectores del mismo hayan mantenido unas buenas condiciones, sobre todo desde el punto de vista ambiental, tales que las hayan hecho merecedoras de su reconocimiento administrativo a través de su inclusión en alguna figura de protección. Junto a ello, caben destacar, aquellos espacios que también son objeto de reconocimiento, en este caso por su vinculación con bienes patrimoniales de primer orden, como es el caso los restos de la ciudad califal de Medina Azahara, recientemente incluida en la Lista del Patrimonio Mundial de la Unesco. El mapa de la figura 5.18 muestra la delimitación del área geográfica de la vega en la que se representan los elementos que gozan de algún tipo de protección en aplicación de la normativa ambiental y patrimonial. Respecto de los

Figura 5.18: Espacios protegidos por la normativa autonómica y comunitaria en la vega.



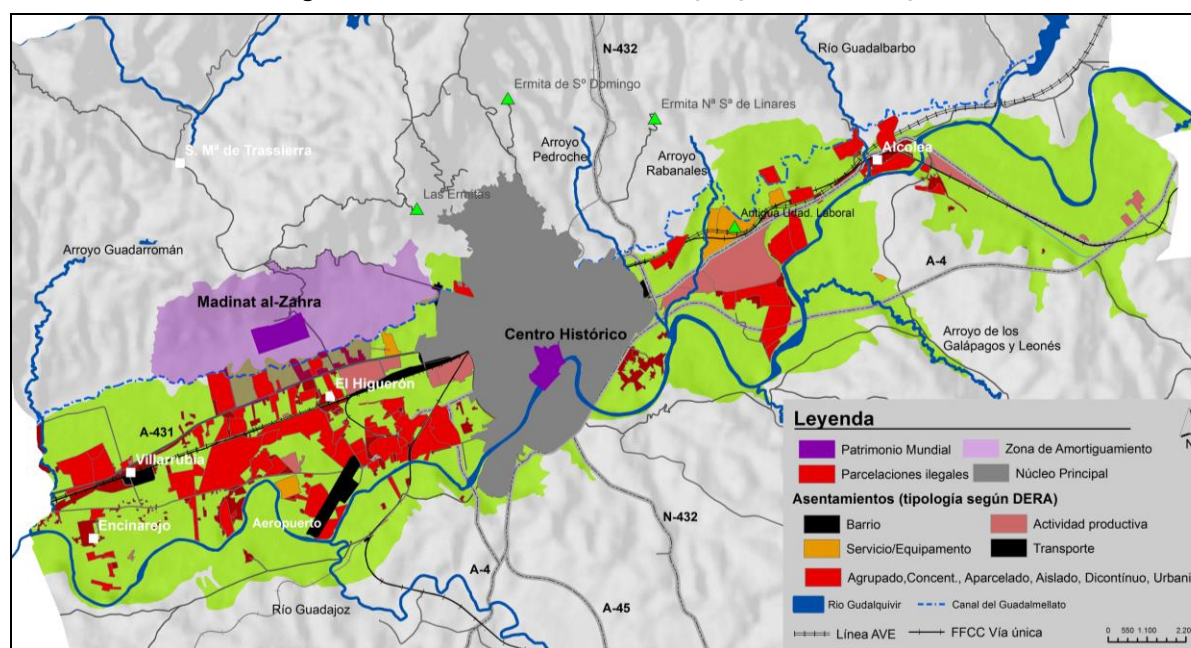
Fuente: DERA. Elaboración propia.

primeros, en el ámbito sólo se catalogan el tramo del cauce del río Guadalquivir a su paso por el municipio, del que se excluye el sector central, más afectado por el crecimiento del núcleo principal de la ciudad; al él se añade el tramo final del río Guadajoz, en la zona de su desembocadura en el Guadalquivir. En ambos casos, han quedado incluidos en la Red Natura 2000 bajo la catalogación de Zona de Especial Conservación. Además de éstos, también en el ámbito ambiental, en el interior de la ciudad se delimita el Espacio Natural Protegido de los Sotos de la Albolafia, con la categoría de Monumento Natural. Dicho ámbito tiene la particularidad de quedar incluido en el interior de la zona del Centro Histórico de Córdoba que está declarada como Patrimonio Mundial, algo que es una singularidad y que, sin duda, cualifica sus valores patrimoniales. Por último, también destaca la presencia en este ámbito geográfico de la parte meridional de la Zona de Amortiguamiento de la ciudad califal de Medina Azahara que, como ha quedado señalado, ha sido recientemente incluida en la lista del Patrimonio Mundial. En definitiva, se trata de un ámbito con una indudable vocación a diversas actividades antrópicas, pero que no está carente de referentes patrimoniales de una extraordinaria relevancia.

El mapa de la figura 5.19 muestra los principales referentes territoriales que caracterizan al área geográfica de la vega. Como se venía anticipando, las desiguales condiciones físicas del sector oriental y occidental, ha derivado en un desarrollo también claramente diferenciado en uno y otro ámbito. Con todo, salvo la zona más oriental

de la misma que, como se puede apreciar, prácticamente permanece inalterada, el resto presenta un estado de profunda transformación de carácter antrópico que, prácticamente, ha hecho desaparecer sus originales rasgos naturales. A pesar de lo anterior, las actividades agrícolas tradicionales se mantienen en amplias zonas, si bien seriamente dificultadas por la necesidad de convivir con otras de carácter urbano, en muchas ocasiones, absolutamente incompatibles. Con relación a las cuestiones de carácter general, hay otros dos aspectos más que es necesario destacar antes de entrar a analizar con mayor profundidad la caracterización de los sectores oriental y occidental

Figura 5.19: Caracterización del área geográfica de la vega.



Fuente: DERA. Elaboración propia.

del ámbito.

El primero tiene que ver con la práctica inexistencia de actividades ajenas a la vocación agrícola de los suelos situados en la margen izquierda del río; en efecto, como se puede ver en el mapa de la figura 5.20, en el sector oriental sólo existen dos asentamientos que se localizan en la margen izquierda: uno es una pequeña zona industrial desarrollada a lo largo del trazado de la carretera nacional N-IV y, el otro, una barriada vinculada al vecino núcleo tradicional de Alcolea. Por su parte, en el sector occidental sólo existe una parcelación ilegal a la que se suma varios asientos de cortijos tradicionales. Ciertamente es que la extensión superficial del área geográfica se sitúa mayoritariamente sobre la margen derecha del río, pero no lo es menos el efecto barrera que éste parece generar en la población local, acentuado, qué duda cabe, por una accesibilidad muy limitada hasta fechas muy recientes, cuando sólo existían en la ciudad dos puentes que cruzaban dicho cauce. El segundo de los aspectos aludidos hace referencia al más que notable papel de corredor de comunicaciones de toda el área. En efecto, tanto en el sector oriental como en el occidental, aunque en este último de una manera mucho más importante, han de coexistir las infraestructuras del transporte terrestre (y aéreo en el caso de la zona occidental) con el cauce del río Guadalquivir y otros importantes equipamientos, con los modernos asentamientos urbanos desarrollados a lo largo de los últimos decenios; y todo ello, en una estrecha franja de territorio que, como en el caso del núcleo tradicional de Alcolea, prácticamente obligan a superponer unos sobre otros.

*a) El sector oriental del área geográfica de la vega*

El sector oriental de la vega presenta, a pesar de sus reducidas dimensiones en comparación con el occidental, una extraordinaria

complejidad desde el punto de vista geográfico y territorial. Así, junto con la presencia del trazado de las principales redes de infraestructuras terrestres (red del tren de Alta Velocidad, trazado de las carreteras Nacional N-IV y Autovía A-4, redes de transporte eléctrico, etc.), en el ámbito coexisten algunos de los equipamientos públicos y actividades productivas más importantes de la ciudad. Así, junto al borde oriental de la ciudad se suceden el antiguo Recinto Ferial San Carlos, hoy Tecnocórdoba, y el polígono industrial Las Quemadas, el más importante de la ciudad, todos ellos vinculados al trazado de la carretera nacional N-IV; en ese mismo tramo, pero en la margen derecha de dicha carretera, se sitúan el Parque Científico y Tecnológico de Córdoba "Rabanales 21" y, a continuación, el Campus Universitario de Rabanales, situado sobre los suelos de la antigua Universidad Laboral. A continuación, se localiza uno de los cementerios de la ciudad y, unos kilómetros más hacia el oeste, la pedanía de Alcolea (*vid.* mapa de la figura 5.20). En este contexto territorial, donde se localizan algunos de los servicios y equipamientos públicos más notables de la ciudad, junto con sectores productivos de primer orden, han de convivir con un importante número de parcelaciones ilegales que, en los últimos años, y gracias a la proximidad con la propia ciudad y con alguno de los elementos antes citados, han ido cambiando su vocación de segunda residencia hacia la vivienda habitual; todo ello en un entorno en el que aún perviven actividades agrícolas de cierta entidad.

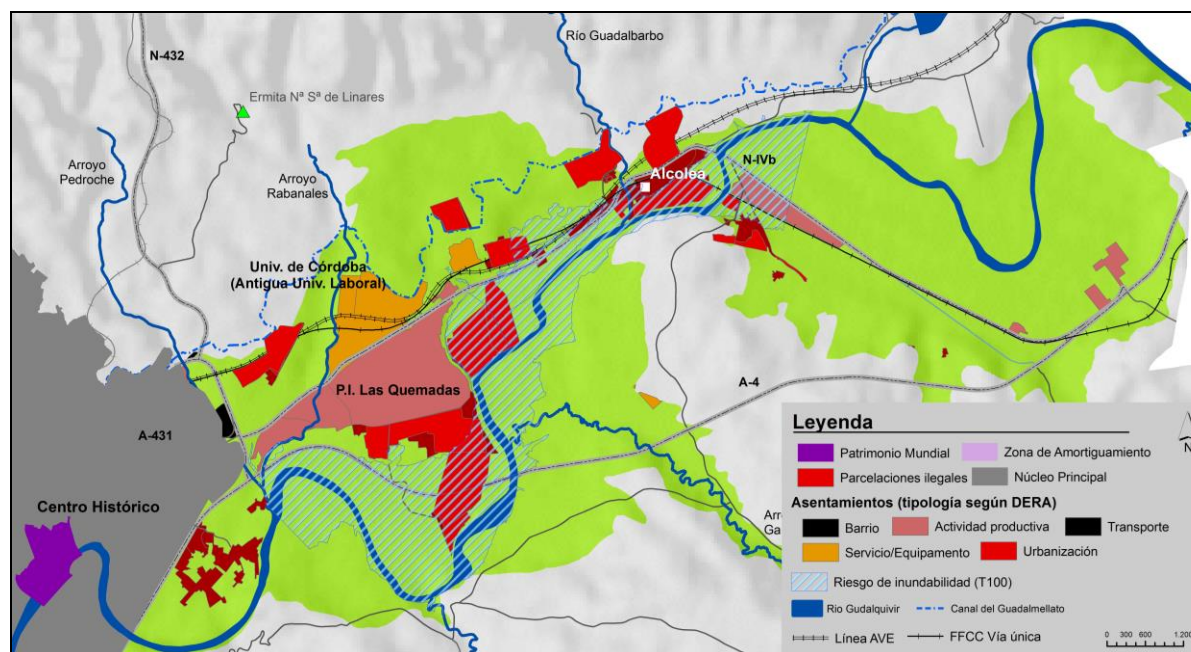
La existencia de potentes barreras físicas, tanto por el sur (cauce del río Guadalquivir y la autovía A-4) como por el norte (línea de Alta Velocidad) hacen que el ámbito se estreche aún más, lo que provoca que, en sectores muy reducidos del mismo, se produzca una importante concentración de asentamientos de todo tipo -urbanos, industriales, etc.-; junto a ello, el origen no planificado de muchos de esos



asentamientos, caso de las parcelaciones ilegales, añade un elemento más de conflicto y complejidad en todo el sector.

Las cuestiones antes señaladas se hacen especialmente patentes en los suelos más próximos a la pedanía de Alcolea. Como se puede ver en el mapa de la figura 5.20, en una estrecha franja de territorio, franqueada al sur por el cauce del río Guadalquivir y al norte por el trazado de la línea del ferrocarril de Alta Velocidad, ha de convivir dicho núcleo urbano con un importante número de parcelaciones ilegales. Todo ello agravado por la circunstancia de que la mayor parte de los suelos más próximos al cauce del río, entre los que se incluye, además del propio núcleo urbano de Alcolea, la mayor parte de las parcelaciones ilegales más próximas a dicho cauce, se encuentran en zona potencialmente inundable<sup>223</sup>.

Figura 5.20: Localización de los principales referentes territoriales del sector oriental de la vega.



Fuente: DERA. Elaboración propia.

#### b) El sector occidental del área geográfica de la vega

El sector occidental de la vega es, con toda certeza, el que plantea un mayor nivel de complejidad del municipio. En este sentido, y al igual que ocurre en el sector oriental, dicha situación se produce por la existencia de importantes equipamientos e infraestructuras de todo tipo, que conviven con la concentración de parcelaciones ilegales más importante del territorio y, además, en un espacio donde aún se mantienen grandes zonas destinadas a las actividades agrícolas tradi-

cionales. Junto a todo ello, habría que añadir la existencia del yacimiento arqueológico de Medina Azahara que, como se señalaba, ha sido recientemente declarado Patrimonio Mundial.

El mapa de la figura 5.21 muestra el ámbito del sector occidental del área geográfica de la vega con los principales referentes territoriales y patrimoniales que se localizan en su interior. Una de las cuestiones que más llama la atención es la relevancia que tienen las infraestructuras de transporte, lo que afianza el ya comentado papel de corredor de comunicaciones; y, junto a lo anterior, qué duda cabe que también habría que hablar de una cierta sensación de caos interno.

<sup>223</sup> En las últimas inundaciones de 2010, gran parte de estos asentamientos quedaron gravemente afectados.



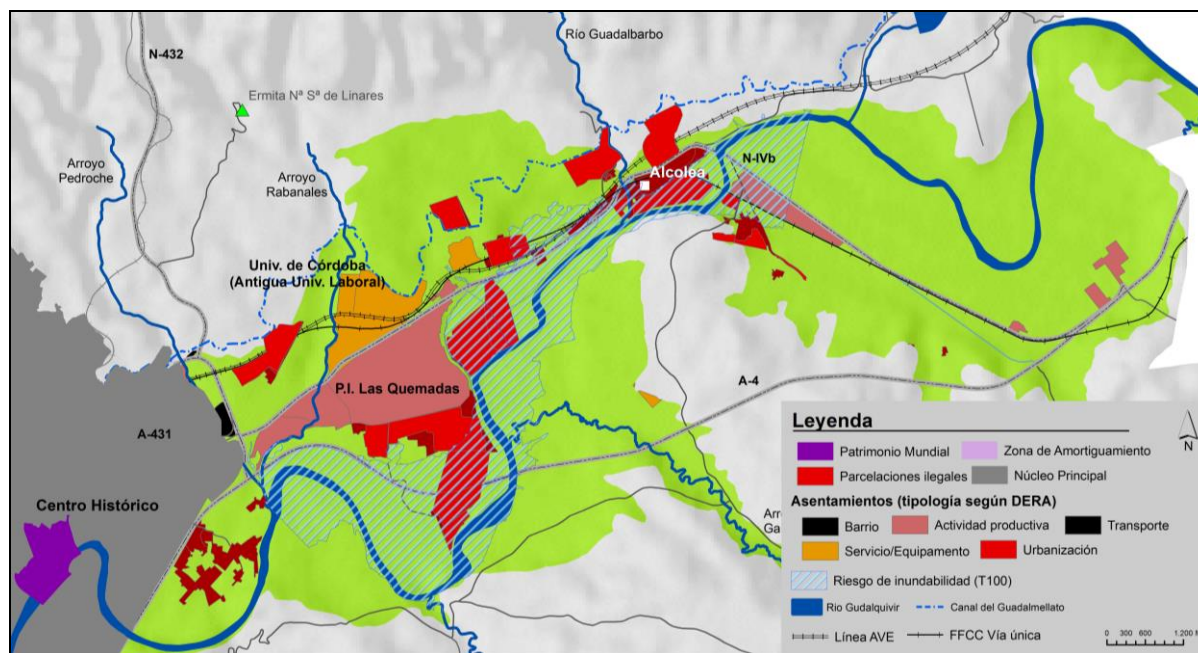
Pero, además, la existencia del trazado del Canal de Riego del Guadalmellato, que sirve de límite septentrional al ámbito geográfico, junto con la extensa red de acequias pertenecientes al sistema de irrigación asociado al mismo, dota a este sector de una especial complejidad. Un ámbito que, por otro lado, tal vez sea uno de los estudiados con mayor profundidad de todo el municipio; desde la puesta en riego de un amplio sector de la vega de los municipios de Córdoba y Almodóvar del Río (Torres Márquez, 1998); hasta otros más actuales sobre aspectos generales sobre los cambios paisajísticos recientes acaecidos (Torres Márquez, 2013); pasando por otros centrados en el

análisis en profundidad del poblamiento de este sector del municipio (Torres Márquez, 2000; 2009), además de las características demográficas del mismo (Torres Márquez, 1991). En definitiva, como se puede suponer, todo este compendio de trabajos permite comprender la complejidad del ámbito.

Los principales elementos lineales que recorren el ámbito de norte a sur son: el ya citado Canal de Riego del Guadalmellato que, como se ha señalado sirve de límite entre las áreas geográficas de la vega y del piedemonte; la carretera A-431 de Córdoba a Lora del Río, principal vía de comunicación en el interior del ámbito en sentido este-oeste;

el trazado del ferrocarril, tanto de la línea convencional como la de Alta Velocidad; y, por último, la denominada carretera de Puesta en Riego, cuyo titular es la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Esta última vía merece una especial atención dado el proceso de transformación que ha sufrido en los últimos decenios, básicamente como consecuencia de la paulatina consolidación de los procesos de parcelación ilegal. Así, si en origen, se trataba de una sencilla carretera de servicio de las fincas que se habían puesto en riego a partir de la entrada en servicio del citado Canal de Riego del Guadalmellato; hoy las demandas de los parcelistas han obligado a las administraciones públicas a modificar las condiciones de la misma para adecuarla al creciente tráfico generado por el paulatino aumento de tráfico procedente de los asentamientos urbanísticos ilegales. La accesibilidad transversal del ámbito se garantiza a través de tres vías de distinta

Figura 5.21: Localización de los principales referentes territoriales del sector occidental de la vega.



Fuente: DERA. Elaboración propia.

importancia que unen la carretera antes aludida con la A-431 (*vid.* figura 5.21), salvando las vías del ferrocarril, principal barrera que divide el ámbito en sentido este-oeste.

Junto a los anteriores, la existencia de otros equipamientos e infraestructuras, algunas de carácter metropolitano, añaden complejidad al ámbito. Así, junto al aeropuerto que, tras su reciente ampliación permite acoger vuelos comerciales de carácter internacional<sup>224</sup>, y el Centro Logístico de Córdoba; o el Centro Intermodal de Transportes de El Higuerón, El Parque Joyero y la estación depuradora de aguas residuales del municipio, también se encuentra el cuartel del ejército, que sirve de nodo de comunicaciones desde donde salen los contingentes de tropas de la base del Euroejército situada en las inmediaciones de la pedanía de Cerro Muriano hacia sus misiones en el exterior del municipio.

Desde el punto de vista del poblamiento, el sector occidental de la vega también presenta ciertas particularidades respecto del resto del municipio. Como se puede ver en el mapa de la figura 5.21, en este sector del municipio se localizan tres de las siete pedanías existentes en su término municipal (dos más están en la sierra, una en la campiña y, la última, en el sector oriental de la vega). Se trata de los núcleos urbanos de El Higuerón, Villarrubia y Encinarejo de Córdoba, cuyo origen moderno hay que ponerlo en relación con transforma-

ciones agrícolas desarrolladas en el ámbito, sobre todo a partir de la puesta en servicio del Canal de Riego del Guadalmellato y, por tanto, la transformación de estos suelos de secano a regadío en los años treinta del siglo pasado (Torres Márquez, 1991, 2000, 2009). Como consecuencia de la introducción de nuevos cultivos, se implantaron en la zona industrias vinculadas al sector agrícola, a lo que habría de añadirse la construcción de sendas estaciones de ferrocarril en El Higuerón y Villarrubia; todo ello contribuyó al desarrollo y consolidación de los primeros núcleos de poblamiento de la zona. Con todo, es necesario distinguir la génesis y desarrollo de los dos núcleos antes citados, del tercero -Encinarejo de Córdoba- dado que éste, frente a los otros, sí tiene un origen planificado, ya que su génesis hay que situarlo en el desarrollo de los pueblos de colonización iniciado por la dictadura franquista en los años cincuenta del siglo pasado (*Ibidem*).

Esta compleja base territorial, en la que conviven equipamientos e infraestructuras de carácter estratégico, no sólo para la propia ciudad, sino también para el resto de los municipios de su área metropolitana e, incluso, de la provincia, hacen del ámbito un espacio especialmente sensible al desarrollo de actividades incompatibles con los fines del mismo; y todo ello, sobre una matriz espacial donde aún pervive una importante actividad agrícola. En este contexto, se puede comprender la importancia que cobra atender de una forma adecuada la compatibilidad de los usos urbanos dispersos que devienen de la paulatina consolidación de los procesos de parcelación ilegal.

#### 5.2.2.4 Área geográfica de la campiña

El área geográfica de la campiña es, con mucha diferencia, la más extensa de todas las definidas en el término municipal. Cuenta con casi 76.000 ha, lo que supone el 60,54% de la superficie del munici-

<sup>224</sup> Las obras de ampliación comenzaron en el año 2009 con la expropiación de las fincas afectadas, cuyo coste se estimó inicialmente en algo más de 17 millones de euros, aunque finalmente éste ascendió hasta los algo más de 45 millones (Leña, 2018a). El elevado coste de dichas expropiaciones se explica por la existencia de un gran número de viviendas construidas en el interior de las parcelaciones ilegales afectadas por la ampliación. El pasado mes de febrero de 2018 se culminó la última actuación para hacer completamente operativa la pista; el coste final de la ampliación asciende a 76,6 millones de euros (*ibidem*).

pio; por lo demás, ocupa algo más de la mitad meridional de éste, prácticamente desde el cauce del río Guadalquivir hasta su límite administrativo. Según el Mapa de los Paisajes de Andalucía, el ámbito descrito engloba la totalidad de la *Categoría* de las campiñas, el *Área Paisajística* de las campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros y, por último, los *Ámbitos Paisajísticos* de las *campiñas bajas y altas*, a los que se añade un pequeño sector de las *terrazas del Guadalquivir* (vid. tabla de la figura 5.10).

A pesar de la idea más o menos generalizada de que los paisajes de la campiña se caracterizan por su monotonía e, incluso, por asociarse con llanuras extensas, la realidad dista mucho de esta idea preconcebida (Naranjo Ramírez, 2013). Respecto de la primera cuestión, porque la variedad de cultivos existente en este extenso ámbito, en muchos casos cambiantes a lo largo del año, dotan al mismo de una singularidad poco habitual, sobre todo si se le compara con espacios forestales o con aquellos donde predominan los cultivos arbóreos, que ofrecen un paisaje relativamente *estático* a lo largo de todo el año. Y con relación al segundo aspecto, porque el relieve de los suelos de la campiña dista mucho de ser llano, salvo casos muy concretos, como las extensas llanuras presentes en los términos municipales de Carmona y Antequera (*ibidem*). Para el autor citado, el típico paisaje de campiña se caracteriza por "[...] un conjunto desordenado de lomas -sin líneas de relieve dominantes-, en general de escasa altitud, con cumbres redondeadas y con débiles pendientes en sus laderas" (*ibidem*, p. 104). En esta misma línea, López Ontiveros (1994) señala que, desde el punto de vista morfológico, los suelos de la campiña se caracterizan por la existencia de "[...] un relieve sin dirección dominante alguna, difícilmente tajable por los escasos cursos fluviales, a excepción de por el Guadalquivir y el Guadajoz, formando, pues, una sucesión laberíntica e ininterrumpida de lomas y vallonadas, entre las

cuales se destacan, a veces, cerros testigos de mayor elevación" (p. 6); en definitiva, añade, esta zona del término municipal es "[...] una paradigmática representación de un relieve pando y -campiñés-" (*ibidem*). En efecto, la topografía que muestra el mapa de la figura 5.22 evidencia dichos aspectos, constatándose, por otro lado, la existencia de elevaciones que en el ámbito llegan a una altitud máxima de 400 m s.n.m., punto situado en la zona del extremo suroriental del ámbito, muy próximo al límite con los municipios de Cañete de las Torres y Castro del Río.

Las características de los suelos desde el punto de vista geológico y edafológico ha sido bien estudiada, además de por los autores anteriormente citados (López Ontiveros, 1994, 1999, 2005; Naranjo Ramírez, 2013), por Montealegre Contreras (1994) respecto de los rasgos estrictamente geológicos y por Parra Rincón (1994) para los específicamente edáficos. En este sentido, baste señalar, a modo de resumen, que los suelos de la campiña están constituidos, en general, "[...] por margas gris-azuladas muy arcillosas, que en el Mioceno terciario se depositaron en las profundidades marinas del Golfo Bético" (López Ontiveros, 1994, p. 6), lo que, desde el punto de vista edáfico, ha dado como resultado "[...] unos suelos vérticos, profundos y feraces, conocidos como bujeos o tierras negras andaluzas y tierras margosas béticas" (*ibidem*). Unos suelos que, según el mapa de usos del suelo, se destinan mayoritariamente a los cultivos herbáceos de secano.

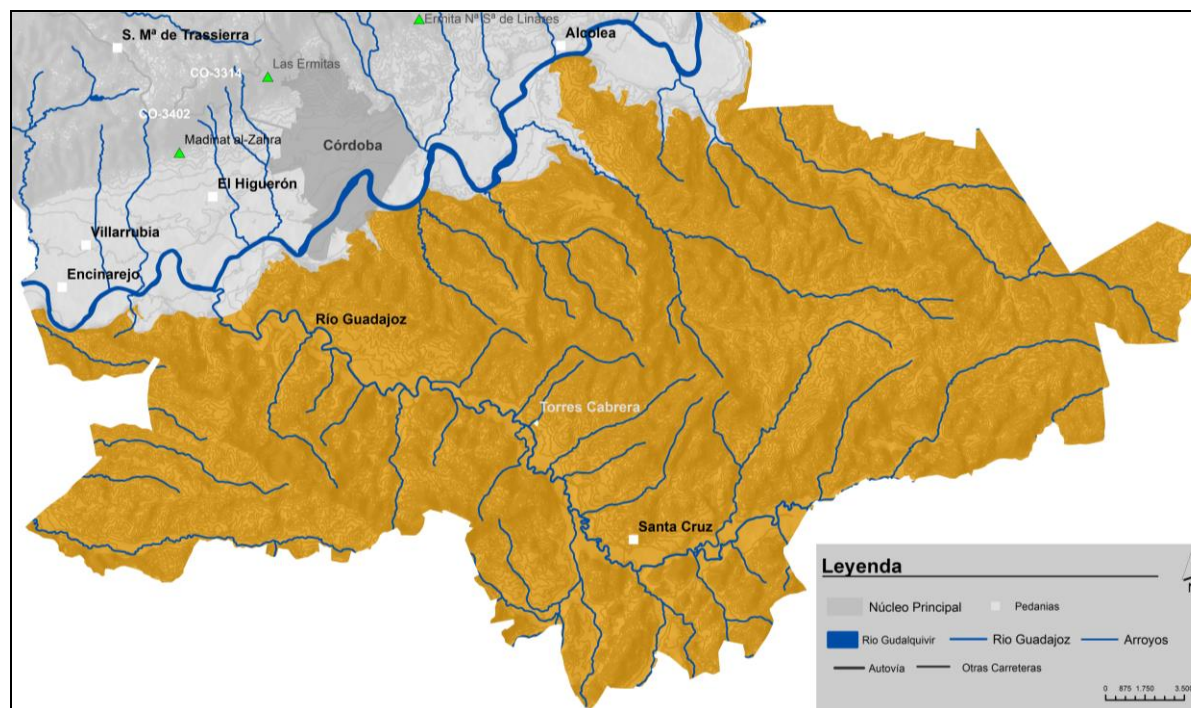
El mapa de la figura 5.22 muestra la delimitación del área geográfica de la campiña, tal como ha quedado definida al inicio del presente apartado. En él se pueden apreciar determinadas características señaladas por algunos de los autores anteriormente citados, sobre todo en las cuestiones que tienen que ver con el relieve. El otro aspecto a destacar es el relativo a la red de los cursos fluviales que discurren

por el interior del ámbito; destaca en importancia el río Guadajoz, tanto desde el punto de vista de las aportaciones que proporciona al Guadalquivir, del que es el segundo de los afluentes meridionales en importancia después del río Genil (Torres Márquez, 1994, p. 44), como por "[...] posibilitar la existencia de un regadío en ambas márgenes del río [de] algo más de 4.000 ha" (*ibidem*). El resto, aunque se trata principalmente de arroyos menores, la mayor parte de ellos de carácter estacional, han jugado y juegan un papel fundamental "[...] en la configuración de las formas del relieve que mejor caracterizan al medio campañés [...]" (Naranjo Ramírez, 2013, p. 104).

Pero si hay un rasgo que contrasta con el resto de las áreas geográficas del municipio, ese es el relacionado con el poblamiento. En efecto, frente a lo que sucede en los suelos de la vega o, en los de la sierra y el piedemonte, aunque en menor medida en estos últimos, el vasto territorio de la campiña se presenta como un *vacío demográfico*. Para López Ontiveros (1994), este

[...] vacío de poblamiento de la campiña en principio puede parecer chocante, supuesta su alta potencialidad agrícola, pero se ha concitado una serie de causas que lo explican, aunque estas no impliquen justificación alguna: la gran propiedad dominante, excluyente siempre de los asentamientos; el efecto absorción humana de la capital; y las condiciones ecológicas y paisajísticas no favorables para el poblamiento. (p. 6)

Figura 5.22: Delimitación del área geográfica de la campiña y su principales rasgos físicos y territoriales.



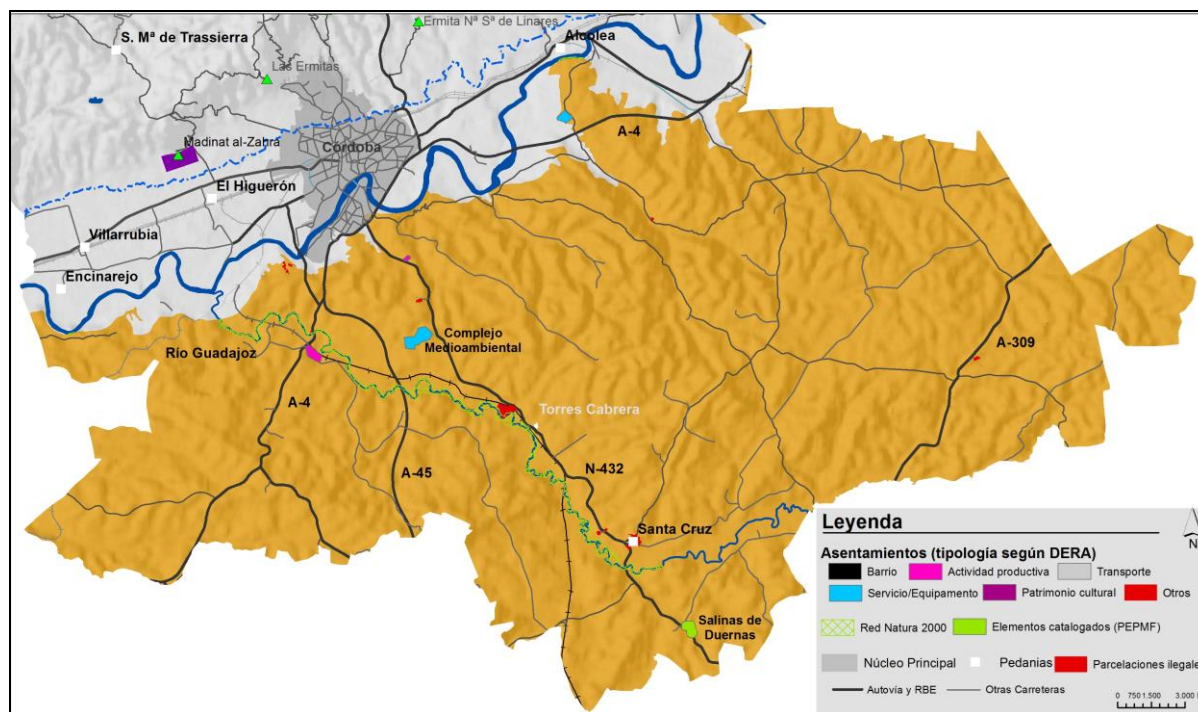
Fuente: DERA. Elaboración propia.

O, tal vez sea, como destaca este mismo autor, porque desde el punto de vista climático, la zona de la campiña "[...] siempre ha constituido una zona de repulsión del hábitat ciudadano" (López Ontiveros, 1981, p. 65).

En el mapa de la figura 5.23 pueden confirmarse alguna de las cuestiones antes planteadas. Como se puede ver, en contraste con lo que sucedía en los suelos de la vega, e incluso en los de la sierra, los de la campiña están prácticamente libres de cualquier tipo de actividad



Figura 5.23: Localización de los principales referentes territoriales del área geográfica de la campiña.



Fuente: DERA. Elaboración propia.

antrópica que no sea la consustancial a su vocación agrícola. De esta forma, sólo en algunos puntos muy concretos en las zonas más próximas a las principales vías de comunicación, fundamentalmente la carretera N-432 de Badajoz a Granada, se han implantado algunos asentamientos, básicamente de carácter urbano, aunque de muy pequeña entidad (como el caso de Torres Cabrera<sup>225</sup>, hoy práctica-

mente deshabitado), o la parcelación ilegal La Atalayuela, muy próxima al anterior, y que sería la única parcelación ilegal existente en todo el área geográfica de la campiña. Finalmente, destaca en esta zona la ubicación de las instalaciones del Complejo Medioambiental de la ciudad, lugar de procesamiento de los residuos sólidos urbanos del municipio.

Por último, desde el punto de vista de los elementos de interés ambiental, en el ámbito destaca la Zona de Especial Conservación denominada *Tramo Inferior del Río Guadalquivir* que, como su propio nombre indica, protege bajo esta categoría de la Red Natura 2000 al tramo final del río, prácticamente el comprendido entre la pedanía de Santa Cruz hasta su desembocadura en el Guadalquivir en la zona del Aeropuerto de Córdoba. Al anterior se suma el espacio protegido por el PEPMF denominado *Salina de Duernas*. En definitiva, a diferencia del resto del término municipal, se puede concluir señalado que el ámbito

de la campiña es el único que conserva su vocación tradicional, desarrollándose actividades mayoritariamente vinculadas a la actividad rural y, por tanto, habiendo quedado al margen de los modernos procesos de urbanización.

<sup>225</sup> Según el Nomenclátor, en 2014, dicha entidad solo contaba con 32 habitantes, 28 de los cuales estaban empadronados en la parcelación ilegal de la Atalayuela.

[...] Entre la ciudad de Vicenza y la anticiudad de la Rotonda palladiana hay la misma relación que entre la no ciudad periférica y la no anticiudad de las urbanizaciones de segunda residencia que han generado nuestras áreas urbanas en su último y destructivo periodo de desarrollo.

[...] El resultado es la aparición de auténticos suburbios campestres sin que la topografía, en el caso de la sierra, suponga freno alguno a la ocupación, sino al contrario, se valore como garantía de evasión del mundo urbano, del que no obstante se acarrean masivamente televisores y electrodomésticos conectados a la batería del automóvil, que vienen a ser el signo o síntoma de una negación de la negación.

Plan general de 1986, Memoria de Ordenación

## CAPÍTULO 6: GÉNESIS Y EVOLUCIÓN DEL PROCESO DE PARCELACIÓN ILEGAL EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA





## 6.1 Antecedentes

Tal como se ha presentado en el capítulo 3, el fenómeno de las parcelaciones ilegales surge a finales de los años sesenta del siglo pasado, y se desarrolla con cierta intensidad a lo largo de los setenta. En Córdoba, por su parte, y con carácter previo a dichos procesos, se darán una serie de circunstancias que, por su trascendencia, merecerían ser consideradas para comprender y contextualizar el fenómeno adecuadamente. En este sentido, para Terán Troyano (2009), en la búsqueda del entendimiento de la realidad sobre la que se trabaja, no es suficiente con conocer su génesis; pero, de la misma forma, ninguna cuestión que se plantee a cerca de esa realidad, podría responderse adecuadamente sin conocer su origen. Lo anterior deriva en que "[...] abordar el análisis y el tratamiento de sus actuales problemas requiere hacer su historia. Porque ella, la realidad actual, es sólo un momento de una secuencia de situaciones sucesivas" (p. 45).

### 6.1.1 Los precedentes del fenómeno de las parcelaciones ilegales en Córdoba

En la parte inicial del capítulo anterior se dejaba constancia del lento desarrollo urbano de la ciudad a lo largo del siglo XIX y los primeros decenios del XX. Esta circunstancia venía condicionada, tanto por el lento avance demográfico, como por la prácticamente nula existencia de un desarrollo industrial que coadyuvara a un mayor dinamismo económico (López Ontiveros, 1981, p. 128 y ss.). Con todo, a partir de los años veinte y hasta el inicio de la Guerra Civil, la ciudad, al igual que estaba sucediendo en el resto de país, vivirá un cierto despegue

económico que irá acompasado de un importante crecimiento demográfico (López Ontiveros, 1981; García Verdugo, 1999). Estas circunstancias irán dando lugar a la paulatina formación de una incipiente clase burguesa, fundamentalmente de origen agrario (García Verdugo, 1999, p. 381) que, a la postre, se convertirá en el catalizador de los desarrollos urbanos de los decenios posteriores.

Por otro lado, cabría destacar que las condiciones ambientales y paisajísticas de la sierra, unido a las ya citadas bondades climáticas (López Ontiveros, 1994), han hecho que, tradicionalmente, el sector serrano haya sido uno de los espacios mejor valorados, tanto por la sociedad en general, como por la naciente clase burguesa. Es probable, que la conjunción de todas estas circunstancias haya estado detrás de la paulatina ocupación residencial de las primeras estribaciones de la sierra en la zona conocida como *El Brillante*. Una prueba de ello son las trece licencias de obras de construcción de nuevas edificaciones que se solicitaron en ese sector del municipio entre 1925 (la primera de la que se ha podido documentar) hasta 1936; a ellas habría que unir otras treinta aproximadamente, que se solicitaron en el período que durará la contienda.

De forma prácticamente paralela, la ciudad empieza a experimentar los primeros intentos de expansión fuera de los límites del recinto histórico que, en su mayoría, ya había perdido sus antiguas murallas (García Verdugo, 1999, p. 379). Frustrados todos los intentos de formulación de un ensanche de carácter oficial (García Verdugo, 1986; 1999) la expansión de la ciudad extramuros se realizará bajo la fórmula de *parcelaciones privadas* que, según el citado autor, tendrían una

especial transcendencia entre 1925 y 1931. Se subraya el término *parcelaciones privadas* porque, como se verá, algunos autores querrán ver en la utilización de este término durante dicho período y años posteriores, la génesis del fenómeno de las parcelaciones ilegales. Esta sería, al menos, la hipótesis de Moreno Moreno (2015), para quien, a partir de lo que se recoge en un acta de la Comisión Gestora del Ayuntamiento de 1939, habría que situar el inicio del citado proceso. En concreto, el texto aludido señala que "[...] finalmente, se dio cuenta de una moción de la Alcaldía señalando las normas mínimas que para llevar a cabo parcelaciones y construcciones en la carretera denominada *El Brillante* y otros lugares de la sierra de Córdoba, habrán de regir en lo sucesivo" (p. 10). No obstante, hay elementos que hacen pensar que el proceso al que alude el citado texto puede estar más relacionado con el concepto jurídico de parcelación urbanística, que al de parcelación ilegal tal como ha quedado enunciado en la presente investigación (*vid.* apartado 1.4 y parte final del apartado 3.3). En este sentido, como se ha señalado anteriormente, entre 1925 y 1939 se solicitaron trece licencias de obras para la construcción de edificaciones en la zona del El Brillante, un procedimiento que, como se puede intuir, se aleja del consustancial al fenómeno parcelario.

Un último ejemplo para afianzar la anterior argumentación se podría encontrar en lo señalado por Hidalgo (1935) al referirse al estado en el que se encontraba la urbanización de un sector de la ciudad que fue objeto de uno de los últimos intentos de desarrollo a través de un proyecto de ensanche. En 1917, un promotor privado presentó una propuesta para la construcción de una nueva barriada acogida a la normativa de ensanche, aunque bajo los postulados de la Ciudad Jardín. Un proyecto que, a la postre, fracasó, debido al "[...] fallecimiento de su promotor y el desinterés de los herederos por llevarlo adelante" (García Verdugo, 1999, p. 383). No obstante, la construc-

ción del barrio siguió avanzando, aunque el resultado final que hoy existe, diste mucho de parecerse en algo al proyecto inicial de Francisco Azorín, arquitecto redactor del mismo. Unos años más tarde de iniciado este proyecto, el autor citado al principio señalaba que "[...] hoy día tenemos en pleno crecimiento la parcelación denominada *Ciudad Jardín*, y en efecto, ya han comenzado las edificaciones sin espacios verdes; ya se están amontonando las construcciones" (Hidalgo, 1935, p. 2); y culmina señalando que "[...] uno de los más bellos lugares de Córdoba y de mayor porvenir urbanístico, será un desastre si no pone remedio el Ayuntamiento" (*ibidem*). Más allá de otras consideraciones que se pudieran realizar sobre el carácter especulativo de este tipo de iniciativas, lo que interesa es resaltar el término que este autor utiliza para referirse al nuevo barrio. En efecto, lo que inicialmente se presentara como proyecto de ensanche bajo los postulados de la Ciudad Jardín<sup>226</sup>, para el autor citado es una *parcelación* que se está desarrollando sin tomar en consideración la necesidad de dejar espacios verdes, o con densidades moderadas. En definitiva, y al hilo de la argumentación sobre la utilización del término *parcelación* durante estos años, todo parece apuntar que éste se usa para referirse a cualquier acto que implique la formación de parcelas de pequeñas dimensiones destinadas a la construcción de edificios de viviendas, independientemente del contexto urbano en el que éstos se produzcan.

El caso del actual barrio de Ciudad Jardín no parece que fuera el único que en esos momentos se estuviera desarrollando en la ciudad con problemas similares. Así, el autor anteriormente citado señala que en la ciudad existen "[...] barriadas construidas en pleno floreci-

---

<sup>226</sup> Como señala García Verdugo (1999), las ideas de Ebenezer Howard se tradujeron en España por medio de la construcción de "[...] un suburbio o barrio jardín" (p. 382).

miento del urbanismo, que se realizan sin alcantarillado, sin atender a las mínimas condiciones de higiene, sin agua, sin luz, y hacinándose en cuartos sin volumen, ni capacidad edificativa [sic], emergen núcleos urbanos que la sanidad y el buen gusto demandan su derribo" (Hidalgo, 1935, p. 1). No cabe duda que el autor se está refiriendo a la aparición de bolsas de infravivienda que, con el tiempo, el crecimiento de la ciudad irá absorbiendo y progresivamente eliminándose por acción de las administraciones públicas. Pero, además, el autor apunta hacia otro elemento de interés para la argumentación que se viene desarrollando. En este sentido, añade que "[...] diariamente vemos nacer cuchitriles, realizados con el esfuerzo y ahorro del trabajador, en lugares sin acceso y con un[a] plus-valía [sic] exorbitante del terreno agrícola" (*ibidem*).

En definitiva, durante el último tercio del siglo XIX y la primera mitad del siguiente, momento en que se aprobará el primer plan general de Ordenación Urbana, la ciudad irá creciendo a saltos, prácticamente bajo la iniciativa casi exclusivamente particular. Unos desarrollos urbanos que, a pesar de que en determinados casos se les denomine bajo el término *parcelación*, nada tienen que ver con los asentamientos urbanos objeto de esta investigación. Y, por el mismo motivo, tampoco lo son las iniciativas particulares puntuales que, poco a poco, irán colonizando la zona de El Brillante, en las faldas de la sierra, favorecida por la existencia de la carretera que penetra en esa zona del término municipal.

### 6.1.2 El plan general de ordenación urbana de 1958

La promulgación de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana vendría a suponer la primera norma de

carácter unitario que empezaría a regular la actividad urbanística en todo el territorio nacional (Bassols Coma, 1973, p. 559). Escapa del contenido de la presente investigación abordar, si quiera sea de forma superficial, el contenido y transcendencia que para el futuro de las ciudades del país tendría su aplicación o, sobre todo, la falta de observancia de sus preceptos; por tanto, sólo se analizarán dos aspectos de la misma, dada la relación directa que tienen con el fenómeno de las parcelaciones ilegales en general, y en caso de Córdoba en particular.

La primera de dichas cuestiones sería, la relacionada con el loteado de fincas, generalmente rústicas, para su destino posterior a la construcción de viviendas. Como se ha visto en los apartados precedentes, una práctica habitual para la extensión de la ciudad extramuros, fue a partir del empleo de las parcelaciones aisladas, generalmente promovidas por promotores privados. No es necesario incidir en los problemas que este modo de crecimiento de la ciudad tendrá para el futuro de su coherencia y estructuración interna. En este sentido, el preámbulo de la Ley ponía de manifiesto la importancia que tenían los actos de parcelación, dado que serían imprescindibles para el desarrollo de los procesos de crecimiento urbano. Esa es la razón por la que la Ley señalaba que "[...] no se efectuará ninguna parcelación sin que previamente haya sido aprobado un plan parcial de ordenación del sector correspondiente, o, si no existiere aprobado, sin que se forme simultáneamente". Parece lógico pensar, que los redactores de la Ley eran plenamente conscientes del abuso que se venía haciendo de este procedimiento, y de la inobservancia de la legislación vigente, por lo que señalaban que "[...] no cabe, en efecto, admitir, [...] que bajo el disfraz de actos particulares de parcelación se ejecuten urbanizaciones, sin atenerse al procedimiento dispuesto para la formación y aprobación de los correspondientes proyectos" (*ibidem*).

Estas ideas serían plasmadas en el capítulo tercero de la Ley (artículos 67 y ss.) y, por tanto, pasarían a tener un carácter preceptivo, concretándose, básicamente, en dos cuestiones: no se podrían realizar parcelaciones urbanísticas sin que existiera un *plan parcial de ordenación* aprobado, o tramitándose simultáneamente (artículo 68); y, en segundo lugar, dichos actos de parcelación quedaban sujetos a la obtención de una licencia urbanística. Pero, además, se obligaba a los notarios y registradores de la propiedad a que exigieran "[...] para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento" (*ibidem*, art. 69.3)<sup>227</sup>.

El segundo de los aspectos contenidos en la Ley que se cree oportuno destacar, es el relacionado con la aparición de la figura del plan parcial de ordenación, por la relación que, como se verá en el punto siguiente, tendrá con el fenómeno de las parcelaciones ilegales<sup>228</sup>. En este sentido, el artículo 10 de la Ley regulaba lo relativo a los *planes parciales de ordenación municipal o comarcal para el desarrollo del plan general*; como su nombre indica, se trataba de planes que tenían por finalidad la transformación de una parte del término municipal a partir de su ordenación parcial. El uso -y abuso- de este tipo de planes para la creación de nuevos asentamientos, la mayor parte de ellos de carácter urbano, promovidos por particulares y, por tanto, atendiendo exclusivamente a dichos intereses, generarán un creci-

miento de la ciudad a saltos, sin atender a ningún tipo de planificación previa y, por tanto, provocando una importante desestructuración su trama urbana heredada. Pero, además, como señalan Zoido Naranjo *et al.* (2013), cuando el desarrollo de dichos sectores se produjera en espacios más alejados del núcleo principal de la ciudad, se convertirán, a la postre, en la génesis de un gran número de urbanizaciones ilegales (p. 383).

Dado el carácter preceptivo con el que aparecían en la Ley, ambos aspectos -el loteado de fincas y los planes parciales de ordenación- quedarán regulados en el plan general de ordenación urbana de Córdoba que se formulará en aplicación de la citada Ley del Suelo. Dicho plan será aprobado inicialmente en diciembre de 1958 y, con carácter definitivo, el día 27 de julio de 1961, tras la aprobación de las deficiencias señaladas en la tramitación (García Verdugo, 1999, p. 391). El conocido como plan general del 58, estaba compuesto por ciento cinco artículos y cuatro disposiciones finales, a los que se acompañaban nueve planos<sup>229</sup>. Más allá de otras consideraciones en relación al modelo de ciudad propuesto por el plan, cómo se ejecutaron sus previsiones y cuál sería la forma en que finalmente fue creciendo la ciudad durante los años de vigencia del mismo<sup>230</sup>, a los efectos de los objetivos de esta investigación resultan de más interés otras cuestiones. En este sentido, cabría intentar desvelar si existían algunos elementos que hicieran pensar que el plan favoreció o, por el contrario, limitó, la posibilidad de proliferación de asentamientos urbanos fuera de los núcleos delimitados para el desarrollo de la ciu-

<sup>227</sup> En el apartado 6.2.3 siguiente se aborda el papel que han jugado los Notarios y Registradores de la Propiedad en el fenómeno de las parcelaciones ilegales, así como sus responsabilidades con relación al desarrollo del mismo.

<sup>228</sup> En la parte final del apartado 2.3.1.1 quedó puesto de manifiesto cómo en la génesis de gran parte de las urbanizaciones de segunda residencia que se desarrollaron a partir de los años cincuenta y sesenta, estaba la presentación de un plan parcial de ordenación (Herce vallejo, 1975).

<sup>229</sup> El ejemplar consultado para la investigación ha sido el que se encuentra disponible en la web de la Gerencia de Urbanismo (*vid.* fuentes).

<sup>230</sup> Un análisis de todas estas cuestiones puede encontrarse, entre otros, en García Verdugo, 1999, p. 391 y ss.

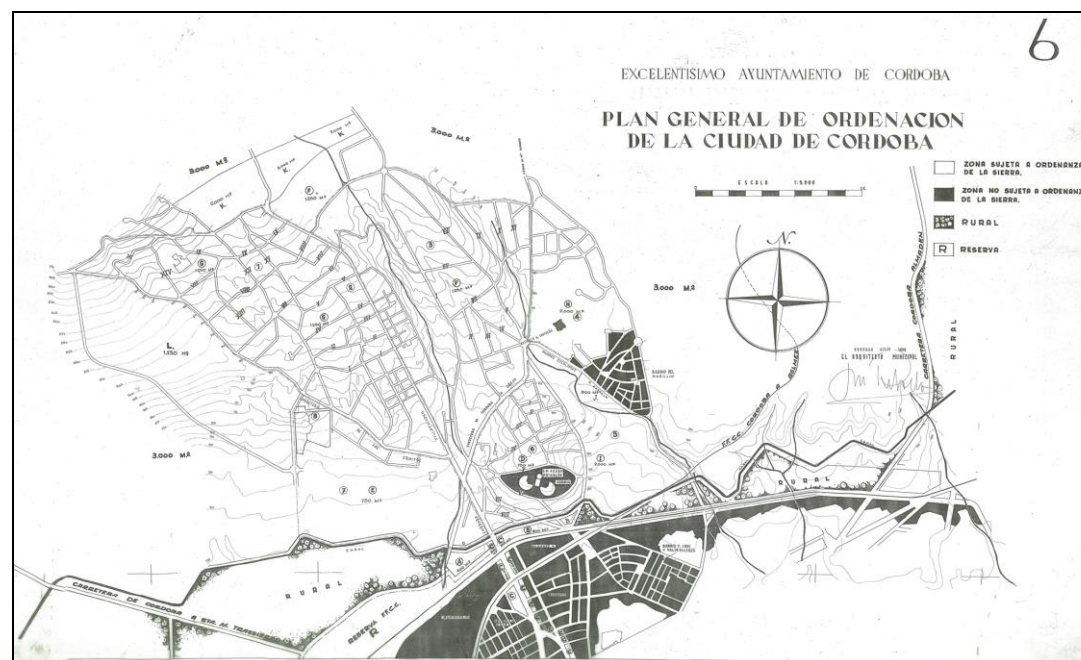
dad. Pero, además, interesa conocer cómo se contemplaba en el plan las *parcelaciones* que se venían desarrollando en determinadas zonas de la sierra, comentadas en el apartado anterior.

El artículo 5º del plan describía y regulaba los *cascos de población* existentes en el municipio: Éstos eran el *núcleo Principal*, el *núcleo de la Sierra*, el *núcleo de la Electro Mecánica*, el *núcleo del Higuerón-Villarrubia*, el *núcleo de Alcolea*, el *núcleo de Cerro Muriano* y, por último, el *núcleo de Torres Cabrera*. Llama la atención que no apareciera como tal el núcleo de Santa María de Trassierra que, junto con el de Cerro Muriano, también situado en el sector serrano, son los más antiguos del municipio; y ello a pesar de que el citado núcleo de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra se utilizó como referencia para la delimitación de la zona clasificada como de *Reserva Urbana*. Con relación a las previsiones establecidas para los citados núcleos, sólo se destacarán las que se hicieron para los que, con posterioridad, tendrán un papel más importante en el desarrollo de las parcelaciones ilegales; por tanto, no se analizarán ni el núcleo principal, ni el de Torres Cabrera, éste hoy prácticamente desaparecido, ni el de Electromecánicas, en la actualidad un barrio de la periferia consolidada de la ciudad actual. Algo similar ocurre con el que hoy es el Barrio del El Brillante que ocupa la mayor parte del sector septentrional del núcleo principal; no obstante, dadas las referencias que se venían haciendo desde los años treinta a las *parcelaciones* desarrolladas en esta zona, merece la pena conocer la forma en que el plan la trató. La figura 6.01 reproduce el plano referido a la ordenación del núcleo de la sierra, regulado por el artículo 5, en lo referido a su delimitación, y del 38 al 46, por lo que respecta a las condiciones de edificación de

este sector del término municipal. En el artículo 39 se establecían hasta nueve subzonas, donde se fijaban las parcelas mínimas edificables que iban desde los 400 m<sup>2</sup> las más pequeñas, hasta los 2.000 m<sup>2</sup> las de mayor tamaño; para el resto del amplio territorio de la sierra al que se hará referencia más adelante, se estableció una parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup>.

La regulación del sector del término municipal representado en la figura 6.01 suponía el reconocimiento desde el planeamiento general, de las actuaciones de parcelación y construcción que se venían desa-

**Figura 6.01:** Plano número 6 del plan general de ordenación urbana de Córdoba de 1958, referido al *Núcleo de la sierra*.



**Fuente:** Ayuntamiento de Córdoba, 1958.



rrollando en la zona desde finales de los años veinte<sup>231</sup>. En este sentido, el contenido del citado artículo 39 del plan general, venía a recoger algunas de las últimas modificaciones introducidas en las ordenanzas de construcción de la zona de la sierra realizadas a instancias del Colegio de Arquitectos de la ciudad, y aprobadas por la Comisión Gestora en mayo de 1939 (Ayuntamiento de Córdoba, 1958, p. 1). La decisión de considerar como urbanos unos suelos que habían sido parcelados de una forma anárquica, sin atención a ninguna planificación previa, hay que buscarla en lo previsto el artículo 11 apartado a) del plan, donde se señalaba que "[...] se considerarán Planes Parciales de Ordenación a todos los efectos [...] todas las urbanizaciones, parcelaciones o alineaciones aprobadas con anterioridad (al plan)" (*ibidem*). Las consecuencias de estas decisiones, que conllevaba la consideración de un suelo como urbano, sin que en la realidad contara con los servicios urbanísticos necesarios que le hicieran merecedor de tal consideración, junto con el consecuente déficit de equipamientos derivado del sistema de urbanización llevado a cabo, conducirá a los redactores del plan general de 1986 a delimitar dentro de esta amplia zona del municipio un total de 23 *Unidades de Actuación*, además de considerar la necesidad de redactar un plan especial que analizara sus necesidades (Ayuntamiento de Córdoba, 1986, p. 91).

Por otro lado, llama la atención que el ámbito de lo que el artículo 5 denominaba *Casco Urbano* del núcleo de la sierra, no coincidiera con el sector donde debía aplicarse la ordenanza del Capítulo VI referidas a esa zona. En efecto, el artículo 38 incluía en la delimitación del sector donde son aplicables dichas ordenanzas, además del ámbito de-

limitado en el plano 6 citado (*vid.* figura 6.01), el resto del territorio hasta llegar a los núcleos históricos de Cerro Muriano y Santa María de Trassierra, aunque sin incluir éstos (figura 6.02). Con todo, la delimitación de este territorio fue tan confusa, que los redactores del plan general de 1986 señalaban que "[...] su límite Norte (es) tan indefinido que aún hoy, después de 25 años de vigencia, se discute por los distintos organismos competentes, sobre la delimitación que le corresponde" (Ayuntamiento de Córdoba, 1986, p. 90).

El mapa de la figura 6.02 muestra los dos principales ámbitos de los que se viene hablando: el primero, más reducido, es el señalado en el plan general como *Casco urbano de la sierra* que, según se ha visto, quedó clasificado como suelo urbano; por su parte, el más amplio, engloba la única zona clasificada por el plan como suelo de *Reserva Urbana*<sup>232</sup>. La regulación urbanística prevista para la zona preveía que, en todo ese extenso territorio se permitía la construcción de viviendas unifamiliares, siempre que la parcela contase con una superficie superior a los 3.000 m<sup>2</sup>; una superficie relativamente pequeña, si se la compara con la superficie más común de las parcelas existentes en el interior de las parcelaciones ilegales de la sierra, que suele estar más próxima a los 5.000 m<sup>2</sup>. En todo caso, se trataba de unas dimensiones que estaban por encima de la Unidad Mínima de Cultivo fijada para la zona, que era de 2.500 m<sup>2</sup>. Pero, además, llama la atención las dimensiones de ambas piezas en relación con el núcleo central donde, además de la ciudad histórica, se contemplaban las extensiones extramuros de la misma; una cuestión que puede hacer pensar en la importante demanda de suelo para la construcción de segunda residencia fuera del perímetro del núcleo principal.

<sup>231</sup> Tal como se señalaba anteriormente, la primera licencia de obras tramitada en la zona de *El Brillante* es de 1925 (AMC, SF/C 00344-011). Por su parte, el primer expediente de parcelación tramitado en la zona que se ha podido documentar es de 1942 (AMC, SF/C 06431-001).

<sup>232</sup> El suelo clasificado de *reserva urbana* será el equivalente al suelo urbanizable de la legislación urbanística posterior.

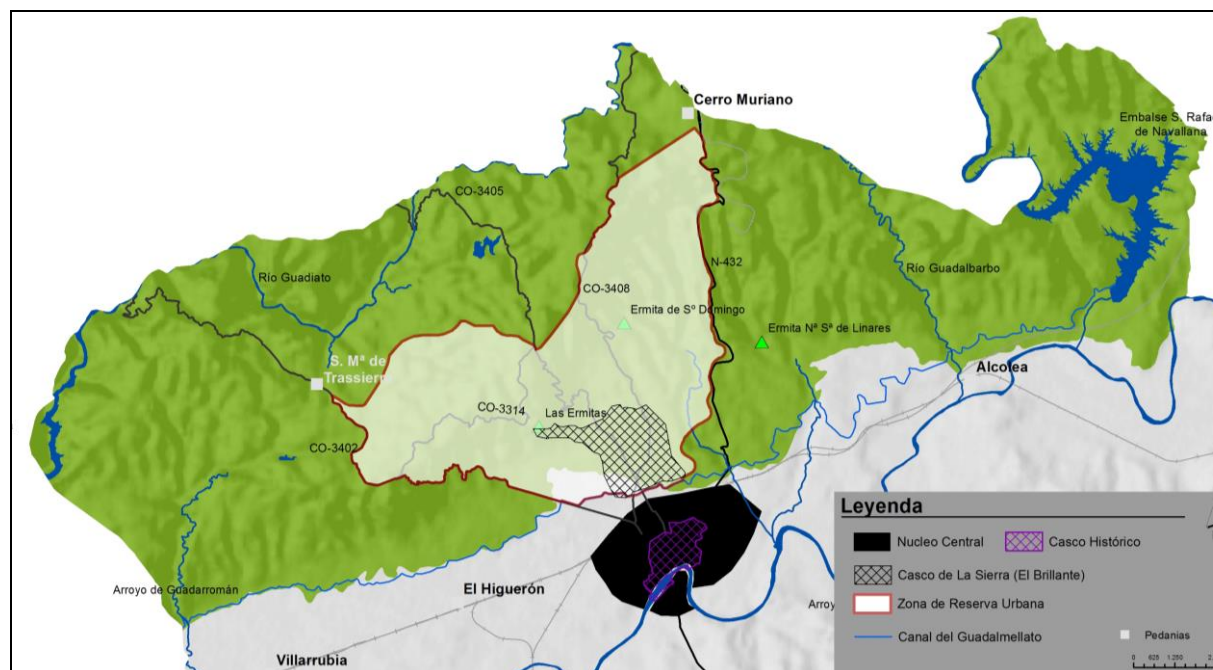
Como se verá en los apartados que siguen, el establecimiento de este amplio sector de la sierra como *zona de reserva urbana*, tendrá una gran importancia con relación al fenómeno de las parcelaciones ilegales que tendrá sus inicios sólo unos años después de la aprobación definitiva del plan general.

### 6.1.3 Los planes parciales de ordenación

La situación descrita en el apartado anterior que, al menos a priori, podría haber propiciado procesos de dispersión urbana, no impidió que, hasta prácticamente la mitad de los años sesenta del siglo pasado, la mayor parte del término municipal mantuviese sus funcionalidades rurales originarias, fuera, como es lógico, de los límites de los núcleos urbanos descritos. Por tanto, el municipio permanecerá ajeno a los procesos urbanizadores, más allá de los existentes en la zona occidental de la vega vinculados al desarrollo de los núcleos de Villarrubia-El Higueirón, y la incipiente ocupación de algunas zonas de la sierra. Y, en este último caso, debido a que, como se ha descrito, había sido clasificada por el plan general como zona de *Reserva Urbana* para el establecimiento de segundas residencias (*vid.* figura 6.02).

La regulación urbanística propuesta por el plan general para un amplio sector de la sierra, ciertamente laxa, supuso que unos años más tarde se viviera un cierto caos en algunos puntos de esta zona del

**Figura 6.02:** Zona de *Reserva Urbana* y *casco de la Serra*; relación con la ciudad y con el sector serrano del término municipal, según el plan general de 1958.

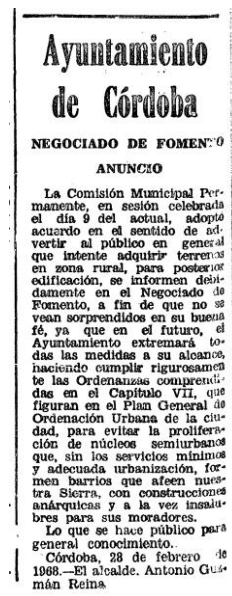


**Fuente:** Plan general de ordenación urbana de 1958. Elaboración propia

municipio. En este sentido, se ha podido documentar la preocupación de la Corporación Municipal ante esta situación a través del anuncio publicado en el periódico local (figura 6.03). En dicho anuncio se daba cuenta del acuerdo al que se había llegado por parte de la *Comisión Municipal Permanente* del Ayuntamiento en su sesión del día 10 de febrero de 1968. En dicha sesión, se tomó la decisión de publicar un anuncio en la prensa local, dado que se estaba detectando la proliferación de venta de solares en la zona rural de la sierra, que podrían dar lugar a formación de nuevos núcleos urbanos sin el respaldo del preceptivo plan parcial. En concreto, el acuerdo referido seña-

laba que, tras constatar la venta de parcelas y, ante el riesgo de que éstas formasen en el futuro nuevos *núcleos semi urbanos* [sic], se instó a modificar la Ordenanza correspondiente "[...] para evitar que, mediante la venta sucesiva de solares colindantes, con el enmascaramiento de parcelas rústicas, se construyan en el futuro núcleos semiurbanos que sin los mínimos servicios y adecuada urbanización, formen barrios que afeen nuestra sierra con construcciones anárquicas y a la vez insalubres para sus moradores" (AGMU, C.3585/11). Las palabras anteriores llevan a pensar que, al menos en la zona de la sierra, se estaban empezando a detectar indicios de la aparición de los primeros asentamientos urbanos residenciales, que iban más allá

**Figura 6.03:** Anuncio advirtiendo del riesgo de fraude en la venta de parcelas rústicas para la construcción de viviendas en la zona de la sierra.



**Fuente:** Periódico "Córdoba. Diario Regional del Movimiento", 7 de marzo de 1968, p.4.

de la simple venta de parcelas aisladas en las zonas próximas al barrio de El Brillante, con el objeto de construir segundas residencias a las que se hacía alusión en el apartado precedente.

La aseveración anterior se sustenta en dos aspectos básicos contenidos en citado documento. El primero, porque es la primera vez que se habla del riesgo de formación de nuevos *núcleos semiurbanos* en esta zona del término municipal. Hasta entonces, se habían encontrado referencias a la proliferación de edificaciones dispersas, sobre todo en las proximidades de la carretera de El Brillante, pero en ningún momento se advertía de que la proximidad entre ellas pudiera dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población. Y, el segundo aspecto a destacar, este mucho más relevante, es el que hace referencia a la tipología de las viviendas que empiezan a proliferar en esta nueva etapa del proceso de construcción en el ámbito serrano. En efecto, el citado escrito habla de "[...] construcciones anárquicas y a la vez insalubres para sus moradores [...]" (*ibidem*), lo que lleva a pensar, que se trata de construcciones mucho más modestas que las edificaciones que se venían construyendo en la zona de la sierra, la mayor parte de ellas con licencia y, por tanto, con proyecto técnico. Es decir, es lógico deducir que, en esos momentos, los promotores de ese tipo de construcciones, pertenecían a una clase social con unos recursos más limitados que los que se construían sus viviendas amparados en los cauces legales reglados.

En este contexto, cobra especial importancia el contenido del artículo 72 del plan general de 1958, relativo a los *Proyectos de barriadas, urbanización o parcelación*, donde se señala que "[...] cuando los particulares presenten proyectos de barriadas, urbanizaciones o parcelaciones, los documentos serán los señalados por la Ley del Suelo". Es decir, se abría la posibilidad a que cualquier persona pudiera solicitar ante al Ayuntamiento el desarrollo de un nuevo asentamiento urba-

nístico, el cual se podría localizar en cualquier parte del municipio, dado que no existían limitaciones al respecto; ello con la única condición de que se tramitase siguiendo los requerimientos contemplados en la Ley de Suelo; es decir, a través de la tramitación del oportuno plan parcial de ordenación. Un instrumento que, como se ha venido señalando en capítulos anteriores, venía siendo utilizado sistemáticamente para dar visos de legalidad a un gran número de urbanizaciones ilegales (Herce Vallejo, 1975; Zoido Naranjo et al., 2013).

El municipio de Córdoba no estuvo ajeno a este tipo de procedimientos, como así se constata a partir del escrito de fecha 30 de octubre de 1974, remitido por el Alcalde al Gobernador Civil, en su condición de presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo (AGMU C. 3.585/11). En dicho escrito se daba cumplimiento al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo del día 21 de octubre de ese mismo año, por el cual se solicitaba información "[...] sobre la situación actual de ciertas urbanizaciones que han surgido en este término municipal, que por infringir abiertamente las Normas Urbanísticas [...] pueden considerarse clandestinas [...]" (*ibidem*). El documento señalaba como *posibles urbanizaciones clandestinas* las siguientes: *Complejo Residencial Las Solanas del Pilar*<sup>233</sup>, *Zahúrdas de Valenzonaja*<sup>234</sup>, *Rosal de Tres Palacios*, zona *Lagar de la Cruz* (Siete Fincas) y, por último, la *Colonia Residencial Virgen de Linares*. Como se irá viendo, los cinco

asentamientos urbanos citados, serán sistemáticamente incluidos en los diferentes inventarios y catálogos de parcelaciones clandestinas o ilegales que se irán realizando por parte de diferentes organismos públicos. De estas cinco *urbanizaciones clandestinas*, tres se venían desarrollando de forma previa a la presentación del plan parcial de ordenación ante al ayuntamiento, aunque los tres fueran, bien rechazada su tramitación por contar con informes desfavorables por la propia administración local, o bien denegada su aprobación definitiva por el Ministerio de la Vivienda<sup>235</sup> (figura 6.04).

De estas tres *urbanizaciones clandestinas* que contaban con un plan parcial presentado en el ayuntamiento, una de la más antigua que se ha podido documentar ha sido la del Rosal de Tres Palacios. En mayo de 1965, don Recaredo Marín Iborra, en representación de la empresa AGRICONSA, radicada en Madrid, solicitó que se redujera la parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> fijada para la zona hasta los 1.000 m<sup>2</sup>; se trataba de una solicitud previa, que pretendía fijar los criterios para la presentación posterior de un *Proyecto de Urbanización Parcial*. El objetivo que se plasmaba en dicha solicitud no era otro que el de que "[...] se edifiquen pequeños chalets exclusivamente dedicados a clase media humilde, funcionarios, empleados, etc. [...]" (AMC, SF/C 05954-006). Y, a continuación se añadía un dato relevante por el que se ponía de manifiesto que "[...] por primer[a] vez se trata de crear una Colonia modesta de Productores para su descanso y expansión" (*ibidem*). Es decir, el propio impulsor de la nueva urbanización señalaba que se trataba del primer asentamiento de estas características que se iba a desarrollar en el municipio; pero, además, añadía que los *chalets* que se preveía construir irían destinados a la *clase media hu-*

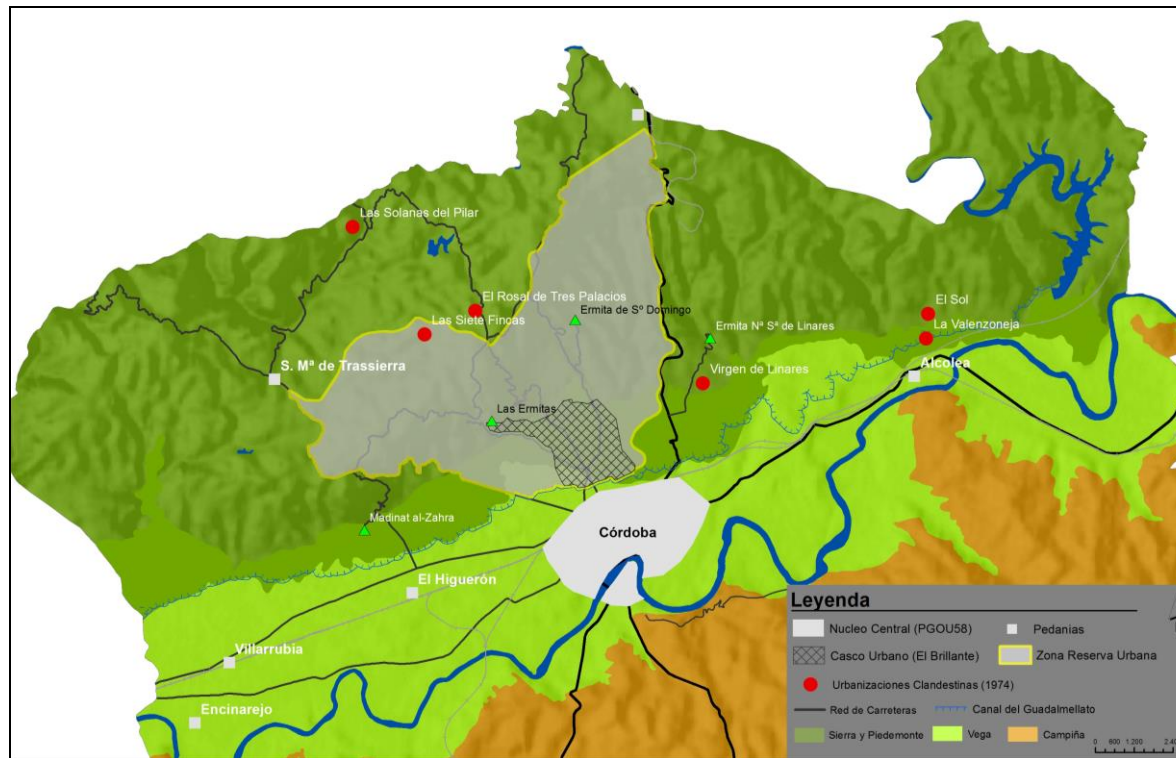
<sup>233</sup> El promotor de dicha urbanización era el conocido industrial y promotor inmobiliario local Rafael Campanero Guzmán. Unos años más tarde, en las elecciones locales del año 1991, encabezará la lista del Partido Popular como independiente.

<sup>234</sup> Según consta en el escrito que se viene comentando, en marzo de 1973 don Rafael Jurado Díaz solicitó la aprobación de un plan parcial de ordenación para una zona residencial en el paraje conocido como *La Pendolilla*, que abarcaría las actuales parcelaciones ilegales de El Sol (al norte) y La Valenzonaja, situada al sur del Canal del Guadalquivir.

<sup>235</sup> Este es el caso de la urbanización del Rosal de Tres Palacios que, a pesar de contar con la aprobación provisional del ayuntamiento de Córdoba, su aprobación definitiva fue finalmente denegada por parte del Ministerio de la Vivienda.



Figura 6.04: Localización de las urbanizaciones clandestinas.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del escrito del Alcalde al Gobernador Civil de mayo de 1974.

*milde*. En definitiva, todo apunta a que se trataba de la primera urbanización de segunda residencia concebida como tal, como asentamiento independiente y de carácter unitario, sin conexión con el núcleo central de la ciudad, en un paraje de notables condiciones ambientales y paisajísticas, destinado a albergar segundas residencias dirigidas a satisfacer la demanda de la *clase humilde*. Parece lógico pensar que, cuando el promotor de la iniciativa se refiere a esta clase social, realmente se está refiriendo a personas con una capacidad

adquisitiva que les permite, una vez satisfecho la necesidad de vivienda habitual, poder acceder a una segunda residencia. Pero, además, la localización aislada y alejada del núcleo central obliga a disponer de vehículo propio, lo que matiza aún más el carácter de *humilde* de la capa social a la que va dirigido el producto inmobiliario.

Sin embargo, no será el del Rosal de Tres Palacios el primer plan parcial de este tipo presentado para su tramitación ante el ayuntamiento. El 8 de septiembre de 1960, Eladio Goizueta y del Saso, Conde de Valdeprados, presentó el plan parcial redactado por el arquitecto Rafael de la Hoz Arderius, con el objetivo de obtener autorización para el desarrollo de una urbanización<sup>236</sup>. En la portada del documento del plan, así como en diferentes partes del mismo, se podía leer que se trataba de la "ampliación del poblado de Santa María de Trassierra"; un hecho que podría interpretarse como una argucia para dotar de cierta legitimidad, e incluso legalidad, una operación urbanística que no será aprobada por la administración hasta los años ochenta. Por tanto, sería en

este momento en el que habría que situar el inicio del proceso de suburbanización en el municipio de Córdoba vinculado a este tipo de desarrollos urbanos. De hecho, el asentamiento de Campo Alegre, nombre que finalmente recibirá esta urbanización, irá apareciendo en un buen número de los inventarios de parcelaciones ilegales que se

<sup>236</sup> AGMU C-3425/1.

sucedarán a lo largo de los años. No obstante, el caso de este núcleo dista bastante de las características que tiene Rosal de Tres Palacios; y no solo por el resultado final que hoy se puede visitar, una urbanización prácticamente consolidada la primera, frente a una parcelación ilegal fosilizada y con un bajo nivel de consolidación la segunda, sino por la propia dinámica inicial de una y otra. En este sentido, la de Campo Alegre nació y se desarrolló con los rasgos propios de las urbanizaciones de segunda residencia *tradicionales* descritas en el capítulo 2; varios hechos lo constatan, pero sobre todo la calidad constructiva de los chalets existentes en su interior es el más significativo<sup>237</sup>.

Junto a los anteriores, se ha podido constatar la presentación de otros tres planes parciales de ordenación de similares características a los descritos en los párrafos precedentes; estos son los de Cerro Muriano y Norte-Perseverancia, junto al núcleo histórico de Cerro Muriano, y el de El Cruce o Serranía del Sol, localizado junto a la carretera que conduce al de Santa María de Trassierra, ambos en el sector serrano. Pero, además, ya en el año 1975, el ayuntamiento de Córdoba remitió un escrito al Delegado Provincial del Ministerio de la Vivienda, señalando que se había procedido a la suspensión de licencias de edificación y parcelación en los siguientes ámbitos: Peña Tejada, Torreblanca, Las Zahúrdas de la Valenzuela, Lagar de la Cruz, Rosal de Tres Palacios, Las Solanas del Pilar, el Hornillo, Traspoblado de Trassierra, y las parcelaciones Sanjurjo y Norte de Cerro Muriano<sup>238</sup>.

<sup>237</sup> En este sentido, se han podido documentar obras realizadas a partir de proyectos de arquitectos de renombre en esos momentos, como el propio Rafael de la Hoz, Gerardo Olivares o Víctor Escribano Ucelay.

<sup>238</sup> El escrito tiene fecha de 22 de septiembre de 1975 y Registro de Salida núm. 2.474 de la Secc. P<sup>a</sup> Negociado de Fomento y Urbanismo del Ayuntamiento.

El mapa de la figura 6.05 muestra la localización de las parcelaciones ilegales asociadas a los asentamientos nombrados en el citado escrito de 1975. De los doce ámbitos existentes en esos momentos, sólo de siete de ellos se ha podido documentar la presentación ante el Ayuntamiento de un plan parcial de ordenación para su desarrollo; para el resto no consta ningún tipo de documento que advirtiera de la intención de promover un nuevo asentamiento urbano. Sobre la base de la información recogida en el citado mapa, junto con lo señalado en los párrafos precedentes, se pueden establecer algunos aspectos que se consideran de interés. En primer lugar, todos los ámbitos detectados por la administración local se sitúan en el sector serrano, fundamentalmente en el área geográfica de la sierra y, en menor medida, a la del piedemonte, aunque aquí sólo aparecen dos de ellos. En segundo término, a pesar de que el fenómeno comenzó con el desarrollo de ámbitos respaldados por la presentación ante la administración de un plan parcial de ordenación, a medida que el fenómeno parcelario se iba consolidando y popularizando, fundamentalmente debido a su extensión hacia capas cada vez más amplias de la población, dicho trámite acabó por abandonarse. Es probable, que a ello también contribuyera el hecho de que, sistemáticamente, dichos planes fueran denegados; y, por otro lado, a la constatación de que esta circunstancia -la inexistencia de plan parcial- no supusiera un freno en el desarrollo de los mismos. Por último, otra cuestión que también pudiera resultar de interés, es comprobar cómo sólo dos de las *urbanizaciones* citadas se localizaban en el interior de la *zona de reserva urbana* establecida por el plan general para albergar las demandas de vivienda de segunda residencia de la población local. Una cuestión que, cuando menos, suscita dudas en cuanto al acierto en la delimitación de dicho espacio.



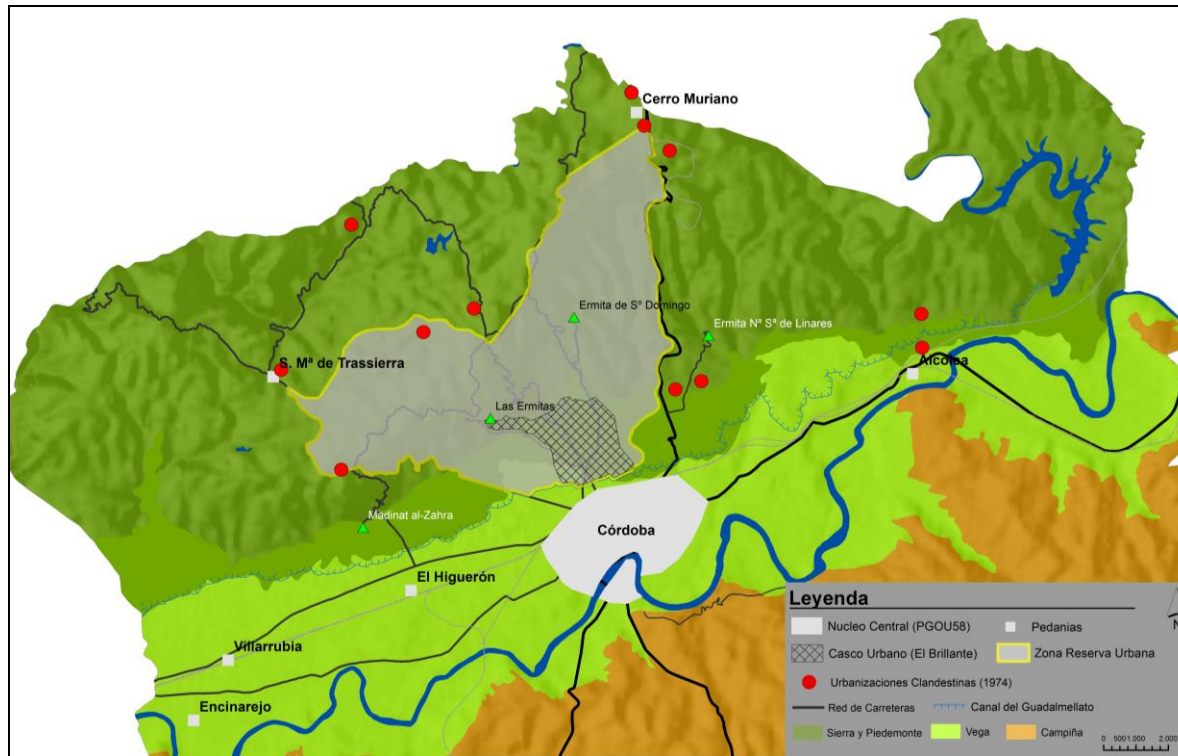
En definitiva, entre 1960 en que se ha documentado el inicio de la primera *urbanización clandestina* y 1975, cuando el ayuntamiento decide paralizar todos los procesos de parcelación y edificación en los ámbitos señalados anteriormente, pasan quince años. Un período en el que, fundamentalmente en el sector serrano, se venían desarrollado un total de doce asentamientos urbanos destinados a segundas residencias; unos, acompañados por la presentación de un plan parcial de ordenación que nunca llegó a aprobarse; y otros, sin ningún

tipo de amparo o respaldo legal ni urbanístico: directamente ilegales.

## 6.2 Los primeros intentos de catalogación y regulación

Según se recoge en el contenido de los escritos citados en los párrafos precedentes, fechados entre 1974 y 1975, el alcalde de la ciudad ordenó la paralización de los actos de edificación y parcelación en los asentamientos urbanos que se venían desarrollando, sobre todo, en la zona de la sierra. En dichos documentos, dirigidos al Gobernador Civil, en su papel de presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo se ponía de manifiesto, además del nombre y localización de las *urbanizaciones y parcelaciones clandestinas* identificadas, la intención de la Alcaldía de no tolerar este tipo de actuaciones contrarias a la Ley del Suelo y al propio plan general. No obstante, no será hasta la composición de la nueva Corporación Local, salida de las primeras elecciones democráticas tras el período de la dictadura en 1979, la que pongan en marcha acciones concretas tendentes, en primer lugar, a conocer en profundidad la problemática y, en segundo término, a tratar de paralizarla y reconducirla.

**Figura 6.05:** Localización de las zonas sometidas a medidas de paralización de los actos de parcelación y edificación en septiembre de 1975.



Fuente: Elaboración propia.

### 6.2.1 La preocupación por el control del fenómeno de la primera corporación municipal democrática: Tentativas de vigilancia y paralización

La primera medida de alcance que tomará la primera Corporación Local de la nueva etapa democrática será la de proponer la Revisión del plan general de Ordenación Urbana. En el contexto de los trabajos preparatorios de dicho proceso, se pondrá de manifiesto la necesidad de abordar de manera individualizada, algunas problemáticas que, debido a su complejidad, alcance social y dimensión espacial, aconsejaban un tratamiento prioritario. Este fue el caso de lo que, la recién creada Delegación de Urbanismo, Vivienda y Obras Públicas del Ayuntamiento, denominó *Barriadas Periféricas*<sup>239</sup>. En dicho documento se señalaba que "[...] entre todos los problemas que se presentan en nuestro panorama urbanístico, destaca, sin lugar a dudas el de las Barriadas periféricas, como hemos venido en designar los núcleos semiurbanos que rodean la ciudad, tanto al Este [sic], como al Oeste y al Norte y Noroeste de la capital"<sup>240</sup>. A continuación, el escrito señalaba a qué barriadas se estaba refiriendo, nombrando los núcleos tradicionales o pedanías localizados en la vega, así como "[...] las más tradicionales y distintas por muchos conceptos Barriadas de Cerro Muriano y Santa María de Trassierra" (*ibidem*), estas últimas, localizadas en la sierra. Con relación a las situadas en la zona de la vega, el escrito distinguía del resto, a las localizadas en el sector oriental, don-

de sólo se nombraban la pedanía de Alcolea, junto con la pequeña barriada próxima de El Ángel.

En este sentido, es significativo comprobar cómo dos de las *urbanizaciones clandestinas* que, según los escritos de los años 1974 y 1975, se venían desarrollando en la zona<sup>241</sup>, ni se nombren, ni se vinculen de modo alguno con la *Barriada periférica* de Alcolea. Por el contrario, cuando se citan las *Barriadas periféricas* de la zona de la vega occidental -El Higuérón y Villarrubia-, sí que se citan, lo que el escrito denominaba *sus anexos*. Se refiere a los asentamientos de Veredón de los Frailes, Aguilarejo Bajo y Alto, Paso de la Barquera, Llano del Castillo, Llano del Alcaide, La Golondrina y Majaneque. Cabe señalar que, la mayor parte de los citados núcleos eran, en realidad, parcelaciones ilegales<sup>242</sup> surgidas apenas unos años antes de que se redactara el escrito que se viene comentando. Pero, si hay algo que realmente puede llamar la atención con relación a estas cuestiones, es lo que sucede en el ámbito serrano; resulta llamativo que no se haga mención alguna a las, al menos, doce<sup>243</sup> *urbanizaciones clandestinas* detectadas en este sector del término municipal y que, para esos momentos, presentaban ya un alto grado de desarrollo y consolidación.

<sup>239</sup> Moción presentada por dicha Delegación al Pleno de la Corporación Municipal el 8 de mayo de 1980. Fruto de esta propuesta se redactó el *Estudio para la delimitación del suelo urbano de las pedanías y barriadas periféricas de Córdoba*, realizado por la empresa INYPSA, cuyo resultado está fechado en noviembre de 1982.

<sup>240</sup> El fragmento está extraído de la Moción presentada por la Delegación de Urbanismo, Vivienda y Obras Públicas del Ayuntamiento el día 8 de mayo de 1980 y suscrito por su titula, don Rafael Sarazá.

<sup>241</sup> Según los citados escritos, se trataría de la urbanización clandestina Zahúrdas de la Valenzoneja, que se corresponde con dos parcelaciones ilegales de las contempladas en la presente investigación: El Sol y la Valenzoneja.

<sup>242</sup> Según se podrá constatar en documentos redactados con posterioridad, los asentamientos de Paso de la Barquera, Llano del Castillo, Llano del Alcaide y una parte del Aguilarejo, se corresponden con parcelaciones ilegales.

<sup>243</sup> Es el número de ámbitos que existían en el término municipal de Córdoba hasta el año 1975, según los escritos remitidos desde el Ayuntamiento de Córdoba al Gobernador Civil entre 1974 y 1975.

Todo apunta a que la explicación a esta especie de *olvido* haya que buscarlo en el distinto destino y necesidades que, según el redactor del escrito, tenían unos asentamientos y otros. Así, si los localizados en la zona de la sierra tenían como vocación predominante la segunda residencia, y sus necesidades se concretaban en “[...] legalizar su situación y permitir proyectos de urbanización que ordenen aquellos lugares, de siempre favoritos para la *segunda residencia*” (*ibidem*); por su parte, los que se ubican en la vega tenían un uso predominante de vivienda habitual y, por tanto, el objetivo más inmediato en esos ámbitos debía ser “[...] conseguir unos equipamientos mínimos que permitan una vida digna y no de ciudadanos de *tercera categoría*, como en el momento actual son sus habitantes” (*ibidem*). Lo anterior lleva implícito que, para la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento, las parcelaciones ilegales de la sierra tenían como destino principal la segunda residencia, de ahí que las necesidades más inmediatas tuvieran que ver con permitir su legalización y, a continuación, completar la urbanización de los distintos ámbitos. Y, por el contrario, las existentes en la zona de la vega, tenían como uso principal el de la vivienda habitual; una cuestión que, por otro lado, choca con los datos de población que el propio documento que se viene comentando acompaña. Así, si en las barriadas de Alcolea, El Ángel o Villarrubia la población de hecho y de derecho es coincidente, no ocurre lo mismo con la de El Higuerón donde, frente a los 1.620 habitantes de derecho hay una población de hecho 2.400 personas, lo que podría estar apuntando hacia la existencia de un importante porcentaje de personas que utilizan las viviendas existentes en la zona como segunda residencia. Pero, además, para la mayor parte de los asentamientos localizados en la zona<sup>244</sup>, ni siquiera se dan datos de población, pro-

bablemente porque en esos momentos el desarrollo de los mismos es aún muy incipiente.

En este sentido, en un informe realizado por la Policía Local fechado en diciembre de 1980<sup>245</sup>, sólo se da cuenta de tres parcelaciones ilegales en la zona de la vega, pertenecientes a distintos fragmentos de la finca *La Barquera*; en éstos sólo se documentaron aproximadamente setenta parcelas, repartidas por dichos ámbitos, sobre las que había construidas apenas diez viviendas. En definitiva, de lo anterior se podría colegir que, para la Corporación Local, existiría una clara diferenciación entre las *urbanizaciones* de segunda residencia localizadas en la zona de la sierra, de las *barriadas* destinadas a vivienda habitual de la población situadas en la vega; y ello a pesar de que los datos de población que se acompañan no justificarían tal calificación. En este sentido, las primeras tendrían como finalidad satisfacer la demanda de la vivienda de ocio para las clases más acomodadas; mientras que en el segundo caso el ayuntamiento se veía en la *obligación* de dotar de los servicios necesarios dichas barriadas para que la población residente no pudiera ser tratada como *ciudadanos de tercera categoría*.

A finales de septiembre de ese mismo año, el Colegio de Arquitectos de Córdoba remitió un escrito al Ayuntamiento de la ciudad, por el cual se daba traslado del acuerdo tomado por la Junta Directiva de dicha corporación en relación a las *parcelaciones y urbanizaciones clandestinas* existentes en el término municipal<sup>246</sup>. Este documento se

---

Castillo, Llano del Alcaide, el Aguilarejo o Puntal del Rubio.

<sup>245</sup> Es el mismo año en el que está fechado el documento que se viene comentando.

<sup>246</sup> El escrito está registrado en el Ayuntamiento de Córdoba con el número 22.875, de 29 de septiembre de 1980. La sesión a la que hace referencia se celebró, según consta, el 24 de septiembre. Cabe recordar que la Moción presentada por la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento al Pleno fue el 8 de mayo.

---

<sup>244</sup> Este es el caso de las parcelaciones ilegales de Paso de la Barquera, Llano del

trae a colación por cuanto puede servir para apuntalar dos aspectos básicos del fenómeno parcelario que se venía desarrollando en el municipio desde mediados de los años sesenta: el primero tiene que ver con el carácter diferencial que tenía dicho fenómeno con relación a su localización geográfica; y el segundo, porque ofrece datos sobre la cuantificación del fenómeno en los dos sectores del municipio afectados en esos momentos -sierra y vega-. Respecto de la primera cuestión, el escrito coincide en el diagnóstico que hacía el informe de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento con relación al diferente modo de uso de los asentamientos urbanos localizados en la sierra -segunda residencia-, frente a los del valle -residencia habitual-, en este último caso poniendo especial énfasis en la precariedad de las viviendas existentes en dichos ámbitos. Por lo que se refiere al segundo de los aspectos, el informe del Colegio de Arquitectos cifra en un *número superior a treinta* las parcelaciones existentes en la sierra en esas fechas.

Por último, a finales de 1980, el Jefe de la Policía Local de la ciudad remitía a la Delegación de Urbanismo del ayuntamiento, un informe relativo a la *relación de urbanizaciones clandestinas* localizadas en el término municipal. Los resultados que arroja este informe vienen a corroborar algunas de las cuestiones apuntadas en los párrafos precedentes; la localización de la mayor parte de los asentamientos se ubicaba en la sierra -dieciséis de las diecinueve urbanizaciones identificadas-, frente a sólo tres en los suelos de la vega. Pero, además, sólo existían 131 edificaciones, la inmensa mayoría de ellas construidas sobre las parcelaciones del sector serrano.

En definitiva, en el inicio de la andadura de la primera corporación local<sup>247</sup> de la nueva etapa democrática, los trabajos iniciales se centraron en tratar de conocer el alcance del fenómeno de las parcelaciones y urbanizaciones clandestinas existentes en el término municipal. Y, a partir del mismo, proponer medidas concretas que deberían canalizarse a través de su tratamiento diferenciado en el futuro plan general de ordenación urbana, cuyos trabajos de revisión estaban en marcha. Por tanto, con base en la documentación que se ha podido consultar, la actitud inicial de las autoridades locales en esos momentos fue la de la aceptación del fenómeno, aunque diferenciando claramente dos situaciones: la segunda residencia del sector serrano, por un lado, frente a la vivienda habitual de la zona de la vega por otro. No obstante, el responsable de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento, parecía ser consciente de la complejidad del fenómeno, y que, para realizar un diagnóstico más acertado del mismo, entendía que sería necesario contar con unos estudios más precisos que la simple enumeración de ámbitos, parcelas y viviendas construidas.

### 6.2.2 Los catálogos de parcelaciones clandestinas del valle del Guadalquivir y la sierra de Córdoba y su incorporación al plan general de 1986

La moción que la Delegación de Urbanismo, Vivienda y Obras Públicas del Ayuntamiento de Córdoba presentaba al Pleno de la corpora-

---

<sup>247</sup> Cabe recordar que las primeras elecciones municipales de la nueva etapa democrática fueron abril de 1979, por lo que las acciones desarrolladas por la nueva Corporación Local con relación al fenómeno parcelario comentadas, se realizaron en apenas año y medio (entre abril de 1979 y diciembre de 1980).

ción en mayo de 1980, ya avanzaba que para abordar con eficacia la problemática de las *Barriadas Periféricas* era necesario disponer de una información solvente y exhaustiva de la misma. Con tal motivo, entre 1981 y 1982 la corporación local encargó la redacción de sendos informes cuyo objetivo era conocer con exactitud las características de las parcelaciones y urbanizaciones clandestinas existentes en el término municipal. Dicho encargo se materializó en la elaboración del documento denominado *Parcelaciones ilegales de la Sierra y, para la zona de la vega, el que recibió el nombre de Urbanizaciones y Parcelaciones Clandestinas del Valle* <sup>248</sup>.

De ambos trabajos sólo se ha podido consultar la información cartográfica incluida en el documento de información de la *Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1986* <sup>249</sup>. Para el ámbito de la sierra, dicha información está compuesta por un mapa general de la zona a escala 1:25.000 -dividido en dos partes dada la extensión del ámbito-, donde se localizan todas las parcelaciones ilegales catalogadas a partir de un número asignado a cada una de ellas; a éste se añade un total de doce mapas más, que recogen la delimitación de cada parcelación ilegal, además de una ficha técnica individualizada para cada ámbito. Por lo que respecta al sector del valle, el documento está compuesto de un mapa general que, al igual que el de la sierra, está dividido en dos partes, al que se añaden nueve mapas más donde quedan representados tanto el ámbito de cada parcelación como su organización interna, así como una ficha técnica de cada parcelación ilegal.

<sup>248</sup> Como se señala en el apartado 1.5, dichos documentos solo se han podido consultar parcialmente.

<sup>249</sup> El documento consultado es el que se encuentra en el Archivo Central de la actual Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, cuya signatura es E1652/02; consulta realizada en noviembre de 2014.

A la documentación cartográfica se acompañaba un cuadro que, bajo la denominación de *Ficha Técnica*, recogía los principales datos de cada asentamiento. Algunos de estos datos son especialmente relevantes, y no sólo porque ha sido el único documento que se ha podido localizar que los recoge, sino porque ofrece un tipo de información cualitativa a la que solo es posible acceder a través de la consulta de estos documentos. Así, junto a los datos de tipo cuantitativo, que permiten conocer el alcance del fenómeno en esos momentos en cuanto al número de parcelaciones ilegales, se incluye también el número de parcelas de cada parcelación, superficie media de parcela o el grado de consolidación a partir de número de edificaciones o piscinas existentes; a éstos, se añaden el tipo de infraestructuras con las que cuenta cada parcelación, así como la forma en que se produce el suministro, al igual que el tipo y características del viario interno. Pero, es probable que la información de mayor valor sea la referida a aspectos como el nombre de la finca matriz, o los datos del propietario de dicha finca, así como la del parcelador; por último, se incluye un apartado bajo la denominación de *Otros datos de interés* donde se señalan aspectos como el precio de venta del m<sup>2</sup>, si se vendió "urbanizado" o no, y otras cuestiones similares.

El resultado que arrojó el trabajo que se viene comentando fue la identificación e inventariado de un total de 62 parcelaciones ilegales, de las cuales 30 estaban localizadas en los suelos de la sierra, mientras que las 32 restantes lo estaban en los del valle <sup>250</sup>; de estas últi-

<sup>250</sup> Los documentos sólo distinguen entre las parcelaciones ilegales de la sierra y del valle, por lo que no se hace referencia al área geográfica del piedemonte considerada en la investigación. Por este motivo, existen pequeñas discrepancias a la hora de adscribir las parcelaciones que se localizan sobre dicho ámbito, dado que el citado trabajo las señala como pertenecientes al ámbito del valle.

mas, 9 fueron catalogadas como *incipientes*<sup>251</sup>. La superficie parcelada en esos momentos, suponía casi 2.000 ha del término municipal; en su interior, se pudieron catalogar un total de 3.223 parcelas, 1.873 edificios destinados a vivienda, y casi 900 piscinas. Los datos eran lo suficientemente importantes como para ser tenidos en cuenta; no en vano, la superficie ocupada por parcelaciones ilegales suponía casi la misma que la superficie del núcleo principal que quedaría delimitado por el futuro plan general, que alcanzaría algo más de 2.200 ha. Otros datos relevantes que arrojaba el estudio, como las identidades de los parceladores con relación al propietario de la finca matriz, las superficies medias de las parcelas de cada parcelación, o los precios de venta del m<sup>2</sup>, dependiendo de los servicios ofertados, serán abordados por separado cuando se analicen cada uno de los documentos centrados en los suelos de la sierra y del valle respectivamente.

### 6.2.2.1 Las parcelaciones ilegales de la sierra

A pesar de que el proceso de parcelación ilegal surge en los suelos de la sierra, de los dos trabajos encargados por el ayuntamiento para contar con un diagnóstico preciso del fenómeno, el relativo a este ámbito espacial será el segundo que se acometa, una vez finalizado el que se hizo sobre los del valle.

Como se ha señalado anteriormente, el resultado del trabajo en los suelos de la sierra supuso la localización y catalogación de un total de

30 parcelaciones ilegales<sup>252</sup>. Cabe recordar, que sólo un año antes, la Policía Local había elaborado una relación de las *Urbanizaciones Clandestinas*<sup>253</sup> localizadas en el término municipal, dando como resultado la identificación de 20 asentamientos de estas características, 16 de ellos situados en los suelos de la sierra. Es decir, en apenas un año, el número de parcelaciones ilegales prácticamente se había duplicado en esta zona del municipio; o bien, lo que es más probable, los agentes no consiguieron localizar todos los asentamientos. En cualquier caso, sea como fuere, lo que sí parece evidente, es el fuerte dinamismo que tuvo el proceso parcelario en el sector serrano entre mitad de los años setenta y los primeros ochenta; en efecto, en apenas cinco o seis años<sup>254</sup>, el número de parcelaciones en este ámbito espacial prácticamente llegó a triplicarse.

El mapa de la figura 6.06 muestra la localización de las parcelaciones ilegales situadas en el ámbito de la sierra hacia finales de 1982, según la información contenida en la cartografía comentada en los párrafos precedentes; se han superpuesto las *urbanizaciones clandestinas* localizadas por la Policía Local a finales de 1980. Como se puede ver, el mayor número de parcelaciones ilegales se localizan en la zona cen-

<sup>251</sup> En la actualidad, hoy se corresponden con las parcelaciones ilegales *Doña Manuela-La Colina* y *Porrillas-Los Amigos* en el sector oriental de la vega; y, en el sector occidental, con los de *Casillas*, *Cortijo de El Alcaide*, zona sur de *El Castillo*, *Cortijo de El Rubio* y *Fontanar de Quintos*. Algunas de estas últimas son a día de hoy las parcelaciones ilegales con mayor dinamismo y densidad edificatoria y, por tanto, las que producen un impacto más importante.

<sup>252</sup> Aunque en el documento sólo se recogen 29, en realidad la señalada con el número 12 -La Caballera-, se corresponde con dos ámbitos independientes y diferenciados; en la actualidad hoy son la parcelación ilegal La Caballera Norte y La Caballera Sur.

<sup>253</sup> Se ha optado por mantener la denominación original que cada informe fue dando al fenómeno con la intención de ofrecer una visión lo más veraz posible de cómo ha ido evolucionando el fenómeno parcelario a lo largo del tiempo a partir de los cambios de denominación.

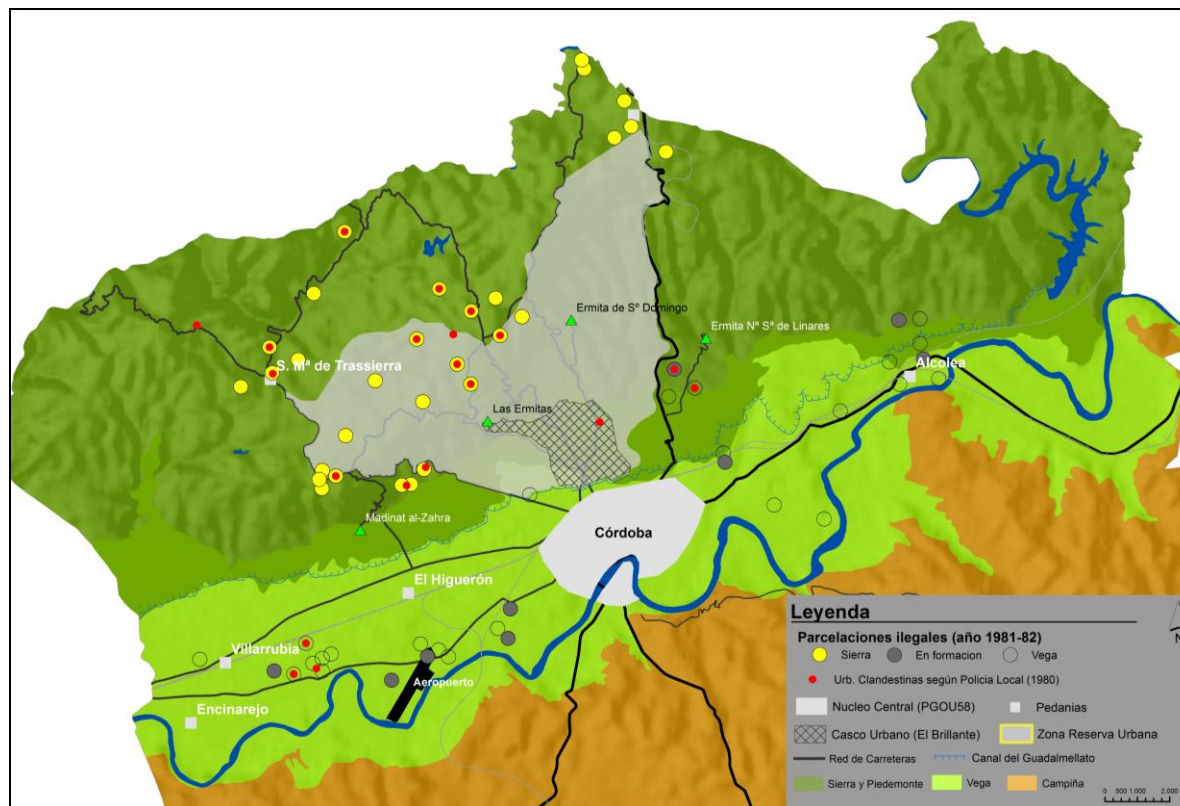
<sup>254</sup> En el escrito remitido por la Alcaldía del ayuntamiento de Córdoba al Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo de 1975, se documentaron un total de diez parcelaciones ilegales; en 1982 eran ya treinta.



tral de la sierra, entre las dos principales carreteras que, partiendo del núcleo central, penetran en el interior de la misma; junto a éstas, destacan también el grupo de parcelaciones próximas a la pedanía de Cerro Muriano. La superposición de los ámbitos detectados por la Policía Local unos meses antes, permite tener una idea del dinamismo del fenómeno en este ámbito espacial; y, junto a ello, el desigual gra-

do de afección en el ámbito serrano por el mismo. Con relación a esto último, parece evidente el papel determinante que jugó la red de carreteras con respecto al patrón de localización de las parcelaciones, siendo dicho sector central de la sierra el que presenta las mejores condiciones de accesibilidad respecto al resto, lo que unido a la existencia de los asentamientos históricos de Santa María de Trasierra y de Cerro Muriano, supondrían los principales elementos explicativos de la distribución espacial del fenómeno. Por último, cabe destacar cómo la mayor parte de las parcelaciones están fuera de la zona clasificada como de *Reserva Urbana*, establecida por el plan general de 1958 para acoger los usos de segunda residencia.

**Figura 6.06:** Localización de las parcelaciones ilegales localizadas en el ámbito de la sierra.



**Fuente:** Elaboración propia a partir del documento elaborado en 1982 para la revisión del plan general.

Como se ha señalado, la documentación a la que se ha podido tener acceso de estos trabajos estaba compuesta, además de por la documentación gráfica, por uno cuadros que, bajo la denominación de *ficha técnica*, recogían los principales datos de cada parcelación ilegal identificada. Por lo que respecta a las parcelaciones localizadas en este ámbito espacial, del análisis de la información contenida en dichas fichas se desprende que en las parcelaciones ilegales de la sierra existían en esos momentos un total de 1.593,28 ha de suelo parceladas, en las que se catalogaron 1.688 parcelas, sobre las que había construidos 522 edificios destinados a viviendas, así como 325 piscinas y, por último, 170 edificaciones destinadas a otros usos. Respecto de la superficie de la parcela media, predominan las de 3.000 m<sup>2</sup> -algo más del

50% del total-, existiendo parcelaciones donde dicha superficie se eleva hasta un máximo de 25.000 m<sup>2</sup>; por último, sólo cuatro parcelaciones cuentan con parcelas por debajo de los 3.000 m<sup>2</sup>. En definitiva, como ya se venía apuntando, las parcelas de los asentamientos ilegales del sector serrano son de gran superficie, predominando las de 3.000 m<sup>2</sup>, probablemente porque era el tamaño de parcela mínima establecida por el plan general para poder obtener licencia, tanto de segregación, como para la edificación de viviendas sobre ellas.

Por último, cabría destacar dos cuestiones más con relación a la información contenida en las fichas técnicas que acompañan a cada parcelación. La primera tiene que ver con el precio de venta de las parcelas; los datos contenidos en algunas de las fichas ponen de manifiesto el carácter especulativo del proceso. En este sentido, en parcelaciones como Rancho Blanco, las primeras parcelas comenzaron vendiéndose a 17 pesetas/m<sup>2</sup>, mientras que sólo tres años más tarde, ya se vendían a 40 pesetas/m<sup>2</sup>. El segundo de los aspectos a destacar es el relacionado con el papel jugado por el parcelador. En este sentido, las citadas fichas recogían tanto el nombre del propietario de la finca matriz de donde procedía la parcelación, como el nombre del parcelador que realizaría materialmente la división de dicha finca, iniciando así el proceso del nuevo asentamiento. En este sentido, doce de las treinta parcelaciones fueron promovidas directamente por el propietario de la finca matriz; por su parte, otras cuatro fueron llevadas a cabo por los propios parcelistas; de ocho de ellas no se tienen datos, aunque de éstas, tres cuentan con un propietario cuyos datos coinciden con los de los parceladores de otras parcelaciones<sup>255</sup>; y, por último, las seis parcelaciones restantes fueron impulsadas por

<sup>255</sup> Este aspecto puede ser relevante dado a que apuntaría a que empieza a aparecer la figura del parcelador profesional. Es decir, aquél que compra fincas rústicas para, posteriormente, promover una parcelación ilegal.

parceladores profesionales, tres de ellas a través de sociedades anónimas<sup>256</sup>.

### 6.2.2.2 Las urbanizaciones y parcelaciones clandestinas del valle del Guadalquivir

El primero de los trabajos contratados por el ayuntamiento con el objetivo de contar con un diagnóstico preciso del fenómeno parcelario, sería el que se refería a los suelos del valle que fue realizado entre 1981 y mediados de 1982<sup>257</sup>. En dicho trabajo, se catalogaron un total de 32 parcelaciones ilegales, de las cuales 9 eran descritas como *incipientes*; siendo la superficie total ocupada por éstas de 376,05 ha, sobre las que se pudieron documentar 1.535 parcelas. De éstas, algo más de la mitad -849- estaban ocupadas por edificios destinados a vivienda, así como 58 destinados a otros usos; destacan las 157 parcelas que contaban con huertos y otras 66 destinadas a cultivos de labor.

El mapa de la figura 6.07 muestra la distribución de las parcelaciones ilegales de la zona de la vega a partir de los datos contenidos en el documento que se viene comentando. Tal como se puede apreciar, los asentamientos ilegales se distribuyen prácticamente de manera equitativa entre el sector oriental y occidental del ámbito. Así, de las

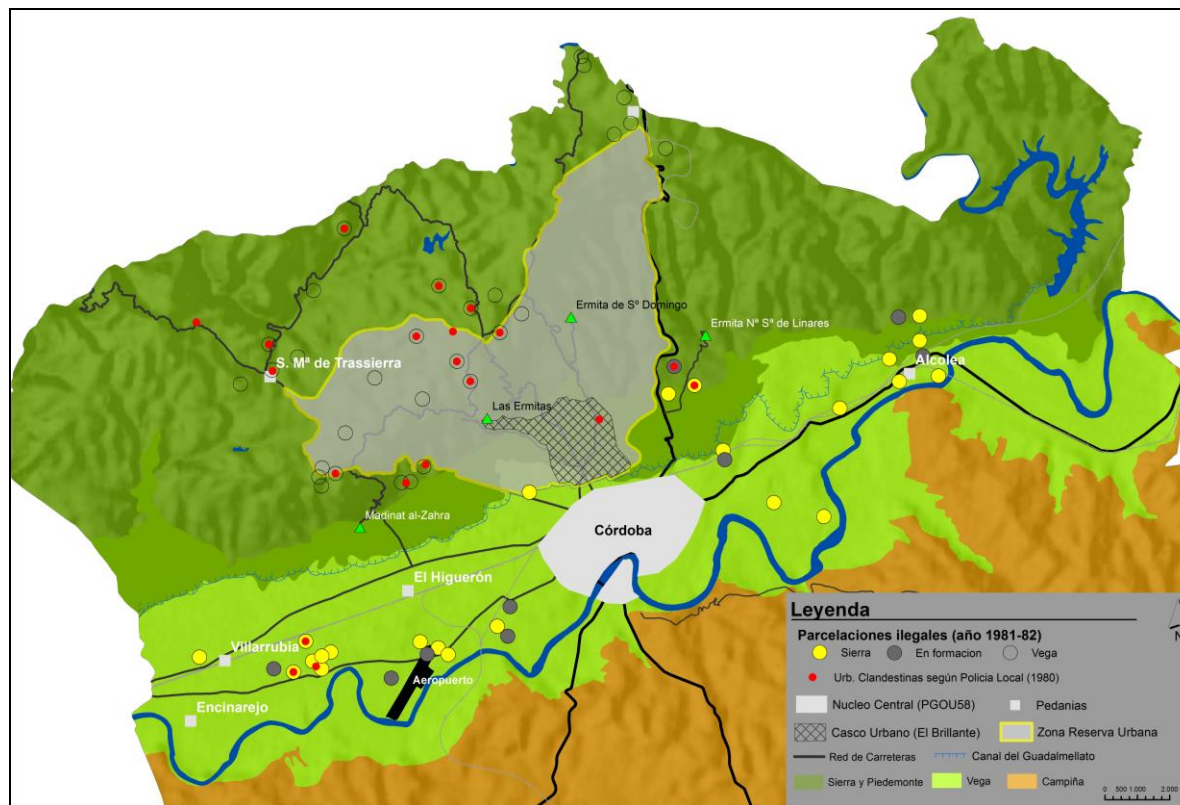
<sup>256</sup> La información relativa a estas cuestiones será utilizada en el capítulo 7 cuando se analice el perfil de los parceladores.

<sup>257</sup> A pesar de no haber podido contar con los trabajos originales, se conoce la fecha de entrega de estos por el escrito remitido por el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo al Pleno del Ayuntamiento con fecha 23 de agosto de 1982. En él se señala que "[...] ya han sido entregados los trabajos encargados en su día sobre parcelaciones clandestinas de la vega del Guadalquivir [...] y ya adjudicados y en fase avanzada de elaboración, los referentes a las parcelaciones de la sierra".

veintitrés parcelaciones que en esos momentos ya presentaban un cierto grado de desarrollo, once se situaban en la zona oriental, frente a los doce del occidental; por su parte, de las nueve catalogadas como incipientes, cinco lo estaban en este último, frente a las cuatro restantes que lo estaban en el primero. En definitiva, en esos momentos, no se podía decir que el fenómeno parcelario afectase de una forma más intensa a uno u otro sector de la vega; y ello a pesar de

que el occidental presentaba, a priori, unas condiciones mucho más propicias para ello. Con todo, cabe llamar la atención sobre el hecho de que algunas de las parcelaciones situadas en la zona oriental estaban asentadas sobre suelos pertenecientes al área geográfica del piedemonte -al menos cinco de ellas-, por lo que, de tener en cuenta esta circunstancia, la afirmación anterior quedaría un tanto matizada.

**Figura 6.07:** Localización de las parcelaciones ilegales localizadas en el ámbito de la vega.



**Fuente:** Elaboración propia según el documento elaborado en 1981 para la revisión del plan general.

Los datos señalados en los párrafos anteriores, ponen de manifiesto, en primer lugar, la fuerte irrupción del fenómeno parcelador en el sector de la vega en un lapso de tiempo muy reducido. En efecto, si en el escrito de 1975, sólo se daba cuenta de la existencia de dos parcelaciones ilegales en este ámbito espacial, cinco años después, la Policía Local señalaría la existencia de sólo uno más; un año y medio más tarde, se documentaban 32 parcelaciones ilegales. Esta circunstancia contrasta con la dinámica del fenómeno en los suelos de la sierra que, aunque como se veía en el apartado precedente, también sufrió un importante aumento en el número de parcelaciones ilegales, venía ya de una situación previa donde el fenómeno tenía una larga tradición. Por otro lado, las parcelaciones que se empezaban a desarrollar en este ámbito espacial presentaban importantes diferencias con respecto a las de la sierra. En este sentido, destaca la presencia de usos complementarios relacionados con la agricultura de subsistencia o de ocio en un importante número de parcelaciones. Pero, además, se constata que algunas de estas parcelas mantienen el uso tradicional de los

cultivos de labor. Todos estos aspectos ponen de manifiesto la complejidad en cuanto a la convivencia, no siempre compatible, entre distintos tipos de usos, frente a la monofuncionalidad de las parcelaciones de la sierra, destinadas casi de manera exclusiva a segunda residencia.

Con relación a las características que presentaban estas parcelaciones a partir de los datos recogidos en sus respectivas *fichas técnicas*, cabría señalar que también ponen de relieve importantes diferencias con respecto a las de la sierra. Así, respecto de la superficie media de la parcela, predominan los asentamientos donde las parcelas están por debajo de los 3.000 m<sup>2</sup>; en este sentido, si en el ámbito de la sierra esta era la superficie media predominante, en el sector de la vega serían las más comunes las que tenían una superficie por debajo de los 1.500 m<sup>2</sup>, al representar más del 60% del total. Pero, además, de ellas, el 13,04% contaban con parcelas medias inferiores a los 1.000 m<sup>2</sup>, una circunstancia inexistente en las parcelaciones de la sierra.

Por lo que respecta al precio de venta del m<sup>2</sup> de suelo de las parcelas, no hay un dato que pueda servir de referencia o que sea representativo; esto es debido a la existencia de una gran variedad de casuísticas, no sólo con respecto a la superficie de las mismas, sino, y, sobre todo, por los servicios que se ofrecían con la venta de la parcela. En este sentido, la información que aparece para cada parcelación permite conocer, a grandes rasgos, el proceso de desarrollo de la mayor parte de estos asentamientos. Por ejemplo, son muy frecuentes los casos en los que el parcelador sólo ejecuta los viales iniciales, normalmente terrizos y, a posteriori, son los propios parcelistas los que van incorporando el resto de servicios, fundamentalmente el agua y la electricidad. Con relación al servicio de abastecimiento de agua, se constata una clara diferencia respecto de las parcelaciones de la sierra; la existencia de un nivel freático relativamente superficial

permite el acceso al agua de una manera bastante sencilla, motivo por el cual el parcelador no presta especial atención a dotar de ese servicio a la hora de vender las parcelas; por el contrario, en la zona de la sierra, contar con dicho servicio es un elemento esencial para poder comercializar las parcelas, de ahí que la mayor parte de ellas cuenten con él antes de su comercialización. Por último, un aspecto en el que no existe gran diferencia con las parcelaciones desarrolladas en la zona de la sierra, es con relación a la figura del parcelador. En este sentido, los promotores de las parcelaciones de la zona de la vega se reparten a partes iguales entre los parceladores *profesionales* y los propietarios de las fincas matrices<sup>258</sup>.

Los datos ofrecidos en los apartados previos constatan el hecho de que el fenómeno parcelario en el municipio de Córdoba estaba ampliamente desarrollado en el momento del inicio de las nuevas corporaciones locales democráticas. La comparación entre el resultado de los inventarios de parcelaciones existentes en los suelos de la sierra y el valle realizados entre 1981 y 1983 antes comentados, y la ortofotografía de 1980<sup>259</sup>, ponen de manifiesto que, prácticamente todas las parcelaciones identificadas por los redactores de dichos estudios ya existían a finales de los años setenta<sup>260</sup>. Por coherencia con la antigüedad del fenómeno, los asentamientos de la sierra presentan un

<sup>258</sup> Algunas de estas cuestiones se analizarán con más detalle en el capítulo siguiente.

<sup>259</sup> Se ha utilizado el servicio WMS de la REDIAM, donde se señala que "[...] se trata de la Ortofotografía Digital de Andalucía (Pancromática) obtenida a partir de Vuelo Fotogramétrico Nacional Interministerial b/n realizado entre 1977-83 para todo el territorio nacional, y para Andalucía fundamentalmente entre 1977-80". Según dicha fuente, el municipio de Córdoba se realizó en 1980 (<http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/rediam>).

<sup>260</sup> Sólo cinco de las sesenta y dos parcelaciones ilegales identificadas no existían en el año 1980, fecha del vuelo de la ortofoto consultada (*vid.* nota al pie anterior).



estado de mayor consolidación que los de la vega que se desarrollaron todos con posterioridad a 1974-75. Por tanto, uno de los aspectos más relevantes a partir de estos datos, sería que el fenómeno parcelario en los suelos de la vega se desarrolló, y con gran intensidad, en apenas tres o cuatro años; algo que contrasta con lo que sucedió en el ámbito serrano, donde presentó un desarrollo más dilatado en el tiempo. En cualquier caso, a la luz de los datos anteriores, en los primeros años del decenio de los ochenta, en el municipio de Córdoba existían 62 parcelaciones ilegales, repartidas a partes prácticamente iguales entre los suelos de la sierra y los de la vega, e inexistente en los de la campiña.

#### 6.2.2.3 La incorporación de los inventarios de Urbanizaciones y Parcelaciones Clandestinas del valle del Guadalquivir y la sierra al plan general de 1986

La revisión del plan general de ordenación urbana de Córdoba quedó definitivamente aprobada el día 1 de agosto de 1986, tres años después de que el pleno del ayuntamiento aprobara el avance del documento<sup>261</sup>. La Sección 9ª del Capítulo 5º, contenido en el *Título VIII* de las *Normas Urbanísticas* del plan, recogía la regulación de los aspectos relativos al *Suelo No Urbanizable con parcelación urbanística*. Entre otras cuestiones, dichos asentamientos quedaban clasificados en dos categorías: procesos reconducibles y procesos no tolerables; estos, a su vez, distinguían los que se situaban sobre un medio físico de alto valor natural, por un lado, de los que lo hacían en suelos de

alto valor agrícola, por otro. Pero, con independencia del contenido de dicha regulación que se analizará más adelante, y de las parcelaciones ilegales que se adscribieron a una u otra categoría, a las que habría que añadir las clasificadas como suelo urbano o urbanizable, lo que llama realmente la atención es el número de ámbitos considerados. En este sentido, cabe señalar que el plan definitivamente aprobado sólo contemplaba la regulación de un total de 35 parcelaciones de las 62 que los documentos citados en el apartado anterior habían identificado. Bien es cierto, que la existencia de diferencias de criterio entre ambos documentos en cuanto a la delimitación de los ámbitos, supone que no se pueda hacer una comparación inmediata entre ambas cifras. Con todo, una vez homogenizados dichos ámbitos, se ha podido comprobar que 15 de las parcelaciones ilegales quedaron obviadas de una regulación específica en el nuevo plan general; es decir, simplemente se obviaron. En relación a su ubicación, se constata que la mayor parte de las excluidas -12 de las 15- se situaban en los suelos de la sierra, frente a sólo tres en los de la vega. No ha sido posible encontrar una explicación documentada al por qué de esta decisión del plan de obviar ese gran número de parcelaciones, alguna de ellas de gran extensión e impacto sobre el territorio. Aunque, por otro lado, no sería descabellado pensar que se optó por la *técnica del avestruz*; es decir, ignorar la existencia de dichos procesos en el entendimiento de que con ello se estaba restando legitimidad en su desarrollo posterior (Dirección General de Urbanismo, 1989a apart. 4).

Es posible, que detrás de dicha decisión estuviera la voluntad manifestada por la Corporación Local durante el pleno del 4 de julio de 1985 donde se abordaron cuestiones relativas al plan general. En este sentido, y a pesar de la voluntad del equipo redactor de llevar a efecto soluciones más drásticas, la postura del Pleno fue la de instar a

<sup>261</sup> Según consta en el propio documento, los trabajos de redacción de la Revisión del plan comenzaron en octubre de 1982 (Ayuntamiento de Córdoba, 1986, p. 23).

éstos para que tomaran en consideración el criterio de los técnicos municipales para su incorporación al plan, dado que según los ediles:

[...] Ante la insuficiencia en el tratamiento por parte del Equipo Redactor de esta categoría de Suelo, se considera que la propuesta completa de los Técnicos Municipales en gran parte asumida por el Equipo Redactor, es la que servirá de base para la estimación o desestimación de las alegaciones referentes a este apartado. Asimismo, el Equipo Redactor deberá incluir en el documento que someterá a la aprobación de la Corporación las propuestas concretas contenidas en el informe de los Servicios Técnicos Municipales. (Ayuntamiento de Córdoba, 1986, p. 15)

Es decir, parece evidente la existencia de una clara y manifiesta discrepancia entre los criterios del equipo redactor y la de los técnicos municipales, ya que éstos, en relación con este asunto, se manifiestan señalando que:

[...] compartimos la postura manifestada desde la Revisión de cortar los procesos de parcelación ilegal, los que además de su propia ilegalidad han creado un estado de deterioro insostenible en el territorio. Esto se está consiguiendo con un proceso de disciplina urbanística que se está demostrando efectivo. No obstante, entendemos que es necesario avanzar en el proceso, completando las medidas de disciplina aludidas con alternativas desde el planeamiento que posibiliten la reconducción de los procesos existentes a la vez que, evidenciada la demanda, configuren una oferta dirigida de vivienda de 2ª residencia. Así, partiendo de la premisa de no generar nuevas afecciones a un territorio ya tan "tocado", se sugiere el aprovechamiento de la dinámica de procesos ya iniciados, incluso los ilegales, para a la vez que se recon-

duce su propia problemática, sean el soporte físico de la implantación de 2ª residencia. Por ello, [...] se propone avanzar en una línea, que, mediante la clasificación de suelo y la instrumentación posterior, dé como resultado los objetivos propuestos, sin olvidar en ningún momento la preservación del medio y llegando incluso a acciones extremas en su recuperación. (ibidem, pp. 15-16)

Lo que sigue a los párrafos transcritos anteriormente es el tratamiento que el PGOU dio finalmente a cada una de las parcelaciones ilegales catalogadas, mediante su clasificación como suelo urbano, urbanizable y no urbanizable; y en este último caso, distinguiendo los procesos tolerables de aquellos que debían erradicarse. En cualquier caso, nada se sabe de esas doce parcelaciones ilegales antes aludidas, identificadas en los trabajos de preparación del plan general, pero que no se llegaron a incorporar a las propuestas finales del mismo en ninguno de los grupos aludidos. Como se irá viendo en los apartados siguientes, si el objetivo que se perseguía con esta actitud era el de no *dar legitimidad* a hechos ilegales, el resultado final distó mucho de conseguirse. Lo que sí se ha podido constatar, a la luz de los datos existentes, es que la decisión de dejar fuera del PGOU dichos ámbitos no está relacionada con el nivel de protección con que contaron esos suelos a partir de la publicación del plan Especial de Protección del Medio Físico<sup>262</sup>; ello porque la mayor parte de las parcelaciones que sí fueron incluidas en alguna de las categorías del PGOU, también se asentaban sobre suelos protegidos por dicho instrumento. En este sentido, el propio PGOU señala que, a partir de las indicaciones del Pleno de la Corporación, se flexibilizaron las medidas "[...] protectoras,

<sup>262</sup> Esa es al menos la explicación ofrecida por un responsable de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba que participó en los trabajos de redacción del PGOU de 1986.



diversificando los niveles de protección y reduciendo así la extensión de las áreas de mayor cautela [...]" (Ayuntamiento de Córdoba, 1986, p. 17) lo que supuso, en la práctica, establecer zonas con niveles de protección más bajos. Es decir, todo parece apuntar a que la Corporación Municipal antepuso los intereses de las parcelaciones ilegales a los de protección de los valores naturales, ambientales y paisajísticos de la sierra.

El plan identifica en primer lugar las parcelaciones que, dado su estado de consolidación, el predominio de viviendas destinadas a primera residencia, o bien por su posibilidad de encaje con el modelo de ciudad propuesto, era posible incorporarlas a la ciudad ordenada a partir de su clasificación como suelo urbano o urbanizable (*vid.* tabla 6.01). En este primer grupo, se incluyeron un gran número de asentamientos; en concreto, fueron 15 de los 36 contemplados, quedando 9 como suelo urbano y los 6 restantes como suelo urbanizable. Las incluidas en suelo urbano se repartían a partes prácticamente iguales entre las situadas en la sierra -5 de las 9-, y en los del valle -las 4 restantes-. Por su parte, las clasificadas como suelo urbanizable se localizaban todas sobre los suelos del piedemonte o de la sierra.

El otro gran grupo de parcelaciones fueron las clasificadas como suelo no urbanizable. Aquí el plan también las distinguió en dos grandes grupos: las regularizables, por un lado, y las que no podían serlo por otro. En el primero se incluyeron un total de ocho parcelaciones ilegales, clasificadas bajo la fórmula de *procesos reconducibles*; sólo tres de ellas se localizaban en el sector de la sierra, en suelos próximos al núcleo principal; otras cuatro se situaban en la vega, todas en el sector oriental; y, por último, se incluyó bajo esta categoría a la única parcelación ilegal situada en la campiña. Para este grupo de parcelaciones el plan preveía la redacción de un plan *Especial de Protección de Mejora del Medio* que, entre otras consideraciones, permitía la

permanencia de las viviendas existentes, así como la edificación de nuevas construcciones de pequeñas dimensiones<sup>263</sup> -inferiores a 10 m<sup>2</sup>- en aquellas parcelas que aún estuvieran libres, y cuya superficie fuera mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.

Por su parte, en el grupo de las no regularizables se incluía un total de trece parcelaciones ilegales divididas en dos grupos, a partir de las afecciones asociadas a su desarrollo. Por un lado, un grupo de seis quedaron clasificadas como *procesos no tolerables en medio físico de alto valor natural*; todas estas parcelaciones estaban situadas sobre suelos de la sierra. Para éstas, el PGOU establecía la necesidad de redactar un *plan Especial de Regeneración del Medio Natural*, cuyas determinaciones debían contemplar, además de la permanencia de las edificaciones que fueran compatibles, la demolición de todas aquellas auxiliares, provisionales o que no fueran adecuadas al medio físico en el que se enclavaban; como aspecto novedoso se establecía la obligatoriedad de demoler los vallados y cercas perimetrales de las parcelas. Por último, el plan especial debía contemplar la reforestación de las áreas más alteradas mediante la reintroducción de especies autóctonas, sustrayendo de esta obligación sólo a las *sendas* de acceso a las edificaciones -en ningún momento se habla de caminos-, y un perímetro alrededor de las edificaciones de 3 m de anchura. De haberse llevado a efecto las previsiones del plan, junto con la propia configuración física de las parcelaciones ilegales de la sierra, hubiera supuesto cambiar radicalmente los impactos asociados a los asentamientos situados sobre este sector del término municipal. En este sentido, alguna de los objetivos de dichos planes era la introducción de limitación en cuanto al número de edificaciones que podían man-

---

<sup>263</sup> Fundamentalmente, casetas para el almacenaje o la custodia de aperos de labranza.

tenerse, referidas exclusivamente a las viviendas existentes en esos momentos, sin la posibilidad de permanencia de otro tipo de construcciones anexas -piscinas, cocheras, pistas deportivas, etc. Pero, también, medidas de reforestación, o la eliminación de las cercas perimetrales, que en algunos casos provocan mayores impactos que las propias edificaciones. En definitiva, si a todo ello se une que se trata de unos asentamientos caracterizados por unas parcelas relativamente grandes y, en general, una red de caminos que se adapta bastante bien al relieve existente, la aplicación de dichas medidas hubiera dado como resultado final la limitación o, cuando menos, la atenuación de los impactos, fundamentalmente los paisajísticos y ambientales.

El segundo grupo de parcelaciones no reconducibles, fueron aquellas calificadas como *procesos no tolerables en medio de alto valor agrícola*. En éste se incluyeron siete parcelaciones ilegales, todas, excepto una, en el sector occidental de la vega; tres de ellas -Fontanar de Quintos, Cortijo El Alcaide y Cortijo El Rubio- aparecían en el trabajo de 1982 como parcelaciones en formación o incipientes, lo que da idea del fuerte dinamismo del proceso en estos suelos. Las previsiones del PGOU para estas parcelaciones ilegales era muy similar al establecido para el grupo anterior; por tanto, también se exigía la redacción de un *Plan Especial de Regeneración*, en este caso, del *Medio Productivo*. No obstante, las previsiones del PGOU para estas parcelaciones era mucho más exigente; así, el plan especial debía contemplar la demolición de todas las viviendas que no supusieran la residencia habitual del parcelista, además de las cercas y vallados. Se toleraba la

permanencia de instalaciones pecuarias sobre parcelas que cumplieran con la superficie mínima a efectos edificatorios; por último, se establecía la obligatoriedad de dedicar todo el suelo a labores de cultivo, excepto los necesarios para accesos, y un perímetro de 3 m alrededor de las edificaciones; es decir, en condiciones similares a las explotaciones agropecuarias.

De haberse llevado a efecto las previsiones y prescripciones del PGOU para las parcelaciones ilegales incluidas en los dos últimos grupos, el fenómeno habría quedado, con seguridad, frenado y definitivamente controlado. No obstante, los planes especiales aludidos nunca llegaron a tramitarse y, por tanto, las previsiones del PGOU se vieron superadas por una realidad social mucho más potente que el contenido normativo del plan; todo ello, como es obvio, propiciado por un clima político caracterizado por su actitud, cuando menos, pasiva, si no de cierta connivencia. Pero, como se señalaba al principio, lo realmente relevante de las propuestas del PGOU con relación al fenómeno de las parcelaciones ilegales fue la decisión de obviar la

**Tabla 6.01:** Relación de las parcelaciones ilegales según el plan de 1986 y el inventario municipal previo.

Clasificación de las parcelaciones ilegales según el PGOU.86					
		sierra*	vega	campiña	Total
Suelo Urbano		5	4	0	9
Suelo Urbanizable		6	0	0	6
Suelo No Urbanizable	Tolerables	3	4	1	21
	No tolerables	6	7	0	
Total		20	15	1	36

Parcelaciones ilegales según el Inventario de 1981-83					
		sierra	vega	campiña	Total
Parc. Consolidadas		31	22	0	53
Parc. Incipientes		1	8	0	9
Total		32	30	0	62

\*Incluye las localizadas en el piedemonte

Fuente: Plan general de 1986: Elaboración propia.

regulación de un importante número de asentamientos, fundamentalmente, de los localizados en los suelos de la sierra, lo que a la postre, lejos de desincentivar su desarrollo, supondrá su definitiva consolidación.

### 6.2.3 Las parcelaciones ilegales de Córdoba según el Inventario de la Junta de Andalucía de 1988

Como se ha venido comentado en los apartados precedentes, el primer inventario sobre parcelaciones ilegales de ámbito regional se realizó en 1988. La decisión de realizar un *inventario general* de las parcelaciones urbanísticas existentes en el término municipal, como fase previa a la redacción del catálogo final de los asentamientos que serían definitivamente analizados, ha permitido constatar el grado de adecuación del documento redactado por la administración regional y el del plan general del municipio aprobado definitivamente sólo dos años antes. En este sentido, el inventario recogía un total de 59 asentamientos susceptibles de ser considerados como parcelación urbanística. Por su parte, para la elección de los que debían formar parte del catálogo y, por ende, del diagnóstico final, se consideró oportuno dejar fuera todos aquellos que ya estuviesen clasificados como suelo urbano por el plan general vigente; a ellos se añadieron los que, estando clasificados como suelo urbanizable contaran con un plan parcial vigente “[...] salvo aquellos casos en que el plan parcial sea anterior a 1/1/84 y no se haya desarrollado el correspondiente Proyecto de Urbanización o bien la ejecución de la urbanización contravenga lo aprobado por aquéllos” (*ibidem*).

Como resultado de lo anterior, el catálogo sólo recogía 35 *parcelaciones urbanísticas*, todas en suelo no urbanizable; a pesar de que la

coincidencia con el número de ámbitos que habían sido recogidos por el plan general de 1986 -36 parcelaciones- (*vid.* tabla 6.01), pudiera hacer pensar que eran los mismos asentamientos, el trabajo de la administración regional incorporó 14 nuevas parcelaciones ilegales. Es decir, el documento sacaba del análisis 15 de las 36 parcelaciones recogidas en el PGOU -las clasificadas como suelo urbano o urbanizable- e incorporaba otras 14 nuevas. Se trataba, por lo demás, de aquellas que ya habían sido identificadas por los redactores del inventario realizado a instancias de la corporación municipal entre 1981 y 1983, y que, como se señalaba anteriormente, el plan general había dejado fuera de regulación específica. Por tanto, si el análisis evolutivo del fenómeno parcelario se realizara comparando el número de ámbitos recogidos en el PGOU del 86 -36 asentamientos- y con los del inventario que se viene comentando -59 asentamientos-, el balance sería que el fenómeno sigue creciendo a un ritmo importante, dado que se desarrollarían 23 nuevas parcelaciones. Sin embargo, como se ha visto, dichas parcelaciones ya existían en el momento de elaboración del plan, por lo que fue un criterio de otro tipo el que los sustrajo de incorporarse al plan como el resto<sup>264</sup>. El resultado de todo ello supone que, si el análisis comparativo se hiciera entre las parcelaciones identificadas en los trabajos de los años 1981-83 descritos en el apartado anterior -62 ámbitos-, con los del inventario de 1988 -59 ámbitos-, el resultado sería que el fenómeno permanece estancado en el período que abarcaría entre ambos documentos (1981/83 y 1987/88). Por el contrario, si dicho análisis comparativo se hace entre

<sup>264</sup> Como se ha señalado en el apartado anterior, para algunos responsables de la Gerencia de Urbanismo de Córdoba, el criterio fue no identificar aquellas parcelaciones que fueran incompatibles con el nivel de protección de los suelos derivado de la aplicación de las prescripciones del plan Especial de Protección y Catálogo del Medio Físico de la provincia de Córdoba, algo que no se corresponde con la realidad.

las 36 parcelaciones identificadas por el plan general frente a las 35 del catálogo de la administración regional, habría que concluir que el fenómeno permanece estancado o *controlado* durante ese período; sin embargo, como se ha señalado, 14 de las 35 parcelaciones del catálogo son nuevas, es decir, no son las mismas que recogía el plan general. o no habían sido recogidas de forma deliberada por el plan o su presencia se constata ahora.

Un segundo aspecto que interesa destacar, dadas las repercusiones posteriores que tendrá para la evolución del fenómeno, es la decisión de sustraer del Catálogo final de parcelaciones urbanísticas todos aquellos ámbitos que habían sido clasificados como suelo urbano o urbanizable, estos últimos, con los condicionantes comentados anteriormente. A este respecto, cabe señalar que la aplicación de dicho criterio supuso dejar fuera un considerable número de parcelaciones -22 ámbitos-, algunos de los cuales presentaban un grado de desarrollo y consolidación muy inferior a la mayoría de las parcelaciones que se mantuvieron en el grupo de las ilegales. Pero, además, el criterio no se aplicó de manera correcta, dado que sólo una de las parcelaciones ilegales contaba con un plan parcial aprobado en el momento de elaboración del inventario; efectivamente, estaban clasificadas como suelo urbanizable por el plan general, pero el preceptivo plan parcial aún no había sido aprobado. En este sentido, cabe poner de manifiesto que muchas de estas parcelaciones no han visto aprobados sus respectivos Planes Parciales hasta fechas muy recientes. Un ejemplo de ello es el grupo de parcelaciones que conforman el núcleo urbano situado al sur de la Ermita N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Linares, conocido como *Carrera del Caballo*, del que forman parte las parcelaciones

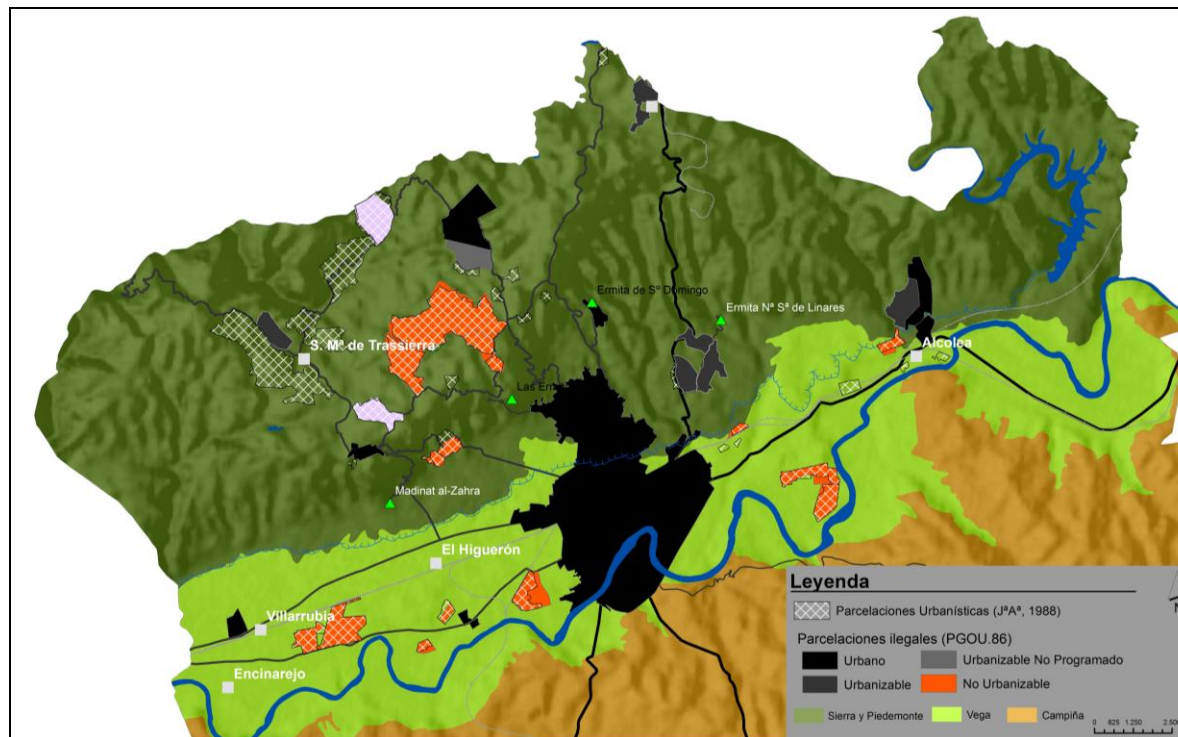
Doña Manuela, Torreblanca y La Colina (*vid.* mapa de la figura 6.08), cuyos Planes Parciales se han aprobado en los últimos años<sup>265</sup>.

En figura 6.08 se recoge la distribución de las parcelaciones ilegales en los sectores de la sierra y de la vega que fueron finalmente consideradas en el *Catálogo de Parcelaciones Urbanísticas* realizado por la administración regional; se añaden las recogidas en la aprobación definitiva del plan general de 1986. Para la representación de estas últimas se ha optado por diferenciarlas según su clasificación urbanística, con la intención de poder dar soporte gráfico a las consideraciones hechas en los párrafos precedentes. En este sentido, el mapa pone de manifiesto, en primer término, cómo la mayor parte de las parcelaciones ilegales clasificadas como suelos urbanos o urbanizables se localizaban en la zona de la sierra, frente a las dos únicas que lo hacen en la de la vega. Si se tiene en cuenta que, como se ha señalado, el criterio del plan general para establecer la clasificación como urbano o urbanizable de un importante grupo de parcelaciones ilegales fue, entre otros, su grado consolidación, se podría concluir que, en esos momentos, eran las parcelaciones situadas en la zona de la sierra las que presentaban un desarrollo más avanzado, algo que corrobora la génesis y evolución del proceso parcelario. Y, en segundo lugar, la otra cuestión que se evidencia es cómo la mayor parte de las parcelaciones ilegales que se incorporaron al Catálogo, aquellas que el PGOU de 1986 había obviado, se localizaban en la zona de la sierra -sólo 3 de las 14 estaban en la vega-.

---

<sup>265</sup> Se trata de uno de los sectores más interesantes, dado que es el único en el que conviven tres de las parcelaciones ilegales *históricas* -todas se iniciaron en los años setenta-, con desarrollos urbanos modernos, lo que permite establecer una comparación entre el urbanismo reglado, frente al modelo urbano desarrollado al margen del planeamiento.

**Figura 6.08:** Localización de las parcelaciones ilegales recogidas en el catálogo de 1988 y su relación con las identificadas en el plan de 1986: sectores de la sierra y la vega.



Fuente: *Catálogo de parcelaciones urbanísticas de 1988 y PGOU de 1986*. Elaboración propia.

En definitiva, ambos hechos estarían poniendo de manifiesto que el ámbito geográfico de la sierra era, con mucha diferencia, el sector del municipio donde el fenómeno parcelario se venía desarrollando con mayor intensidad. Junto a ello, el otro aspecto que cabría destacar, es cómo el inicio del proceso en la zona de la vega, a pesar de que tuvo unos comienzos mucho más tardíos, ya apuntaba hacia un fuerte dinamismo.

### 6.3 La expansión reciente de las parcelaciones ilegales

El tercero de los tres estadios en los que se ha dividido el análisis del desarrollo evolutivo del proceso de parcelación ilegal en el municipio de Córdoba, abarca los dos últimos decenios. El inicio de éste se ha hecho coincidir con el del proceso de revisión del plan general de

1986, iniciado en 1996; mientras que el final de este período viene marcado por la aparición del último de los inventarios oficiales sobre parcelaciones ilegales en el municipio, publicado en 2014, momento que se ha hecho coincidir con el límite temporal de la tesis.

### 6.3.1 El Inventario de 1996 del plan general de 2001

Con el inicio de los trabajos de redacción de la *Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba de 1986*, se llevaron a cabo una serie de trabajos complementarios para el análisis de problemáticas y ámbitos sectoriales concretos; entre ellos, se realizó el que debía poner al día los datos sobre los procesos de parcelación ilegal. Dicho documento, elaborado a lo largo de 1996, justo diez años después de la aprobación definitiva del plan general de 1986 identificó un total de 80 asentamientos. Como no podía ser de otra forma, en aplicación de las prescripciones aprobadas por el plan que ahora era objeto de revisión, el documento de análisis de las parcelaciones ilegales contenido en el anexo correspondiente del plan general de 2001 (en adelante PGOU.01) distinguió entre las parcelaciones situadas en suelo no urbanizable -la mayoría-, de las 18 que habían sido clasificados como suelo urbano o urbanizable, debido a que así estaban ya considerados por el plan general vigente (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a).

La comparación entre el listado de parcelaciones ilegales que aparecía en el citado *Anexo I* del PGOU.01, con su regulación final en el plan general del 86, pone de manifiesto pequeñas discordancias, fruto, con toda probabilidad, de algún error de interpretación. En este sentido, en dicho documento se transcribían, de manera resumida, la forma en que el PGOU del 86 regulaba las parcelaciones ilegales

identificadas en aquel momento; las diez clasificadas como suelo urbano (eran nueve según el PGOU.86), las seis que lo estaban en suelo urbanizable y, por último, las veintiuna restantes que se mantenían en suelo no urbanizable<sup>266</sup>. El análisis de estos datos, y su comparación, tanto con el texto de la aprobación definitiva del plan del 86 como con la cartografía que lo acompañaba, pone de relieve que, en realidad, había 36 parcelaciones; nueve en suelo urbano, frente a las diez que se recogían en la cartografía; seis en suelo urbanizable, aquí sí coincidentes los datos en toda la documentación; y, por último, veinte en suelo no urbanizable, frente a las veintiuna recogidas en la cartografía. En concreto, tanto la parcelación de *Santo Domingo*, clasificada como suelo urbano, como la de la *Atalayuela*, en suelo no urbanizable, existían y aparecían en uno u otro documento del plan, pero no en ambos. En cualquier caso, el PGOU.01 reconoce la existencia de 37 parcelaciones ilegales identificadas en el plan anterior, lo que suponía que, frente a las 80 que se catalogaban en estos momentos, ponía de manifiesto el fuerte dinamismo asociado a este proceso en apenas un decenio, al incrementarse el número de asentamientos de este tipo en más del doble (*vid.* tabla 6.02).

La tabla 6.02 muestra el número de parcelaciones ilegales identificadas en el plan general de 2001; a los datos generales relativos al reparto de los distintos ámbitos por las grandes unidades de paisaje -sierra, vega y campiña-, se ha añadido el tipo de clasificación del suelo en las que las incluyó finalmente el plan. En primer término, con relación al número total de parcelaciones contempladas, cabe poner de manifiesto, no sólo la importancia desde el punto de vista pura-

<sup>266</sup> Como se mostraba en el apartado anterior, de las 21 parcelaciones ilegales identificadas, 8 se mantuvieron como procesos reconducibles, frente a las 13 restantes que se clasificaban como procesos no tolerables.



**Tabla 6.02:** Parcelaciones ilegales según su clasificación urbanística en el inventario del PGOU.01.

		sierra*		vega		campiña		Total	
Suelo Urbano		7		5		0		12	
Suelo Urbanizable	Programado	10	9	26	1	0	0	36	10
	No Programado		1		25		0		26
Suelo No Urbanizable	Tolerables	25	7	7	0	1	0	33	7
	No tolerables		18		7		1		26
<b>Total</b>		<b>42</b>		<b>38</b>		<b>1</b>		<b>81</b>	

\*Incluye las localizadas en el piedemonte

Fuente: PGOU.01: Elaboración propia.

mente cuantitativo con relación al total de ámbitos<sup>267</sup>, lo que evidencia el fuerte dinamismo del proceso durante el período de vigencia del plan del 86<sup>268</sup>, sino también, la forma en que éste se manifiesta con relación a su localización. En este sentido, hay dos cuestiones que resultan destacables a la luz de los datos del citado cuadro: la primera tendría que ver con la consolidación de la afección diferencial del fenómeno a las tres grandes áreas de paisaje; y la segunda, con la evolución del proceso en los suelos de la vega. Con relación al prime-

<sup>267</sup> Según los redactores del estudio sectorial sobre parcelaciones ilegales, dicho dinamismo se constataría, además, por el importante número de alegaciones presentadas en las que se solicita la reconducción de determinados ámbitos no considerados (Ayuntamiento de Córdoba, 2001, p. 13).

<sup>268</sup> Cabe recordar que, como se indicó en el apartado anterior, para ser rigurosos, el proceso evolutivo del fenómeno parcelario, es necesario poner en relación el inventario de parcelaciones realizado entre los años 81 y 83, con los datos del plan de 2001; ello por cuanto, como se señaló, el plan del 86 dejó sin considerar un importante número de asentamientos.

ro de los aspectos destacados, parece constatarse la tendencia a la consolidación en la colonización, tanto de los suelos de la sierra como los de la vega, frente a la práctica nula presencia del fenómeno parcelario en los de la campiña. Y, por lo que respecta al segundo de los aspectos apuntados, los datos también constatan, por un lado, el importante crecimiento del proceso en el ámbito de la vega; y, en segundo lugar, el progresivo aumento en los de la sierra.

Como se indicaba anteriormente, la tabla 6.02 también muestra el tipo de clasificación del suelo en el que finalmente el plan situó a cada una de las parcelaciones. Con independencia de otras consideraciones y análisis en relación a esta decisión, las cuales serán abordadas más adelante, baste señalar el desigual tratamiento que se hace de las parcelaciones situadas en los suelos de la sierra con respecto a las que lo estaban en la vega. Así, si las parcelaciones que se asientan sobre el sector serrano fueron mayoritariamente clasificadas como suelo no urbanizable, llegando prácticamente al 60%, las que se localizan en los suelos de la vega tuvieron un tratamiento completamente diferente; sólo siete de las treinta y ocho, es decir, apenas el 18%, fueron clasificadas como suelo no urbanizable, lo que supone que más del 80% se clasificaron como suelos urbanizables -la mayoría- o urbanos. Por tanto, a partir de esa decisión, un importante número de parcelaciones ilegales pasarían a formar parte del modelo de la ciudad ordenada<sup>269</sup>.

<sup>269</sup> Como se tratará de mostrar más adelante, este no fue el criterio inicial del plan que, en su primera propuesta, abogaba porque el grueso de parcelaciones ilegales permaneciese en suelo no urbanizable. Pero, finalmente, por diversas cuestio-

El fuerte dinamismo del fenómeno parcelario en el lapso que va entre la aprobación definitiva del plan general de 1986 y la elaboración del inventario de parcelaciones ilegales incorporado al plan del 2001 realizado a lo largo de 1996, se pone de manifiesto al comparar los datos de las tablas 6.02 y 6.01 anteriores. El vigor del proceso en apenas un decenio se evidencia, no sólo al comparar las 36 parcelaciones recogidas por el plan del 86, con los 81 que lo fueron en el del 2001, que ya de por sí es más que significativo. Sin embargo, además de estos datos, ya de por sí llamativos, los propios redactores del documento que analizaba el fenómeno de las parcelaciones, señalaban que "[...] el listado (de parcelaciones) se elaboró para el documento que fue aprobado inicialmente (año 1998) resultando que actualmente - noviembre de 2000-, cuando próximamente se va a proceder a la aprobación provisional del plan [...], el número de parcelaciones ya ha aumentado tal como se ha podido constatar por las numerosas alegaciones existentes en las que se solicita la reconducción de dichos procesos" (Ayuntamiento de Córdoba, 2001, p. 13). Estas afirmaciones ponen de manifiesto que, lejos de frenarse, el fenómeno parcelario continuaba su desarrollo, aunque, como se verá, de manera diferencial respecto de los dos sectores del municipio principalmente afectados. Ello supone que, frente a lo que venía ocurriendo en las principales capitales de provincia del país donde el fenómeno parcelario se había manifestado con cierta importancia, ciudades en las que éste se había visto, cuanto menos, controlado, si no frenado y reconducido, en el municipio de Córdoba aún presentaba un fuerte dinamismo.

La tabla 6.03 muestra la relación entre el número de parcelaciones identificadas por los últimos dos planes generales de ordenación urbana del municipio, tanto en términos absolutos, como con respecto

---

nes, la Junta de Andalucía determinó que la clasificación más adecuada para dichos ámbitos debía ser la de suelo urbanizable no programado.

al reparto de éstas por las dos grandes unidades geográficas afectadas por el fenómeno; se ha añadido el tratamiento urbanístico establecido por cada plan general para los distintos ámbitos. Un primer acercamiento a los datos de la tabla 6.03, apuntaría hacia el fuerte crecimiento del proceso entre 1986 y 1996, dado que, en un decenio, se produjo un aumento de más del 110% respecto del número de parcelaciones ilegales. Pero, además, dicho crecimiento se produce de manera proporcional tanto en los suelos de la sierra como en los de la vega<sup>270</sup>. En efecto, tanto en uno como en el otro, el número de parcelaciones prácticamente se duplica durante ese período; en la sierra son exactamente el doble, mientras que en la vega el proceso se muestra algo más dinámico, ya que se pasa de 15 parcelaciones en el año 1986 a las 38 identificadas diez años después. No obstante, cabe recordar que, como se señalaba en párrafos precedentes, el PGOU de 1986 dejó sin regular un grupo importante de parcelaciones, por lo que las afirmaciones anteriores quedarían matizadas<sup>271</sup>.

El análisis del tratamiento urbanístico de las parcelaciones en cada uno de los planes generales permite hacer algunas consideraciones. En primer lugar, con relación a los ámbitos clasificados como suelo urbano, no parecen existir grandes cambios en el período analizado; tanto en la zona de la sierra como en la de la vega, el número de asentamientos considerados urbanos permanece prácticamente esta-

---

<sup>270</sup> El sector de la campiña, donde sólo se ha identificado una parcelación ilegal, permanecerá estable a lo largo de todo el período, por lo que se ha sustraído de estos análisis con la intención de ofrecer una lectura más sintética de todo el proceso.

<sup>271</sup> Esta cuestión es especialmente relevante respecto de las parcelaciones ilegales localizadas en la sierra, dado que en dicho sector el PGOU del 86 dejó de contabilizar 12 asentamientos. Esto supone que, ciertamente, el dinamismo del fenómeno en los suelos de la sierra se vería matizado.

**Tabla 6.03:** Datos comparativos entre el número de parcelaciones ilegales identificadas por el PGOU.01, tanto por clases de suelo como por las grandes unidades geográficas.

		sierra*				vega				Total			
		PGOU86**		PGOU01		PGOU86**		PGOU01		PGOU86**		PGOU01	
Suelo Urbano		6		7		4		5		10		12	
Suelo Urbanizable	Programado	6		10	9	0		26	1	6		36	10
	No Programado				1				25				26
Suelo No Urbanizable	Tolerables	9	3	25	7	11	4	7	0	21	8	33	7
	No tolerables		6		18		7		7		13		26
<b>Total</b>		<b>21</b>		<b>42</b>		<b>15</b>		<b>38</b>		<b>37</b>		<b>81</b>	

\*Incluye las localizadas en el piedemonte

\*\*Según documentación del PGOU.01

Fuente: PGOU.01: Elaboración propia.

ble. No ocurre así para los que se clasificaron como urbanizables; en este caso, la diferencia es considerable, dado que se pasa de las seis parcelaciones en 1986, a las treinta y seis considerados en el plan de 2001. La principal diferencia se presenta en el tratamiento de las parcelaciones situadas en la zona de la vega, donde el mismo plan clasifica veintiséis parcelaciones ilegales como suelo urbanizable, cuando no había ninguna en el plan del 86<sup>272</sup>; en la sierra también se experimenta un considerable aumento de los asentamientos clasificados

<sup>272</sup> La decisión de clasificar un importante número de las parcelaciones ilegales situadas en los suelos de la vega como suelo urbanizable fue consecuencia de la aplicación de los criterios que sobre estos ámbitos estableció la administración regional. Estas cuestiones se abordan con mayor detalle en el apartado siguiente.

bajo esta categoría, al pasarse de los seis del plan general de 1986, a los diez del plan de 2001.

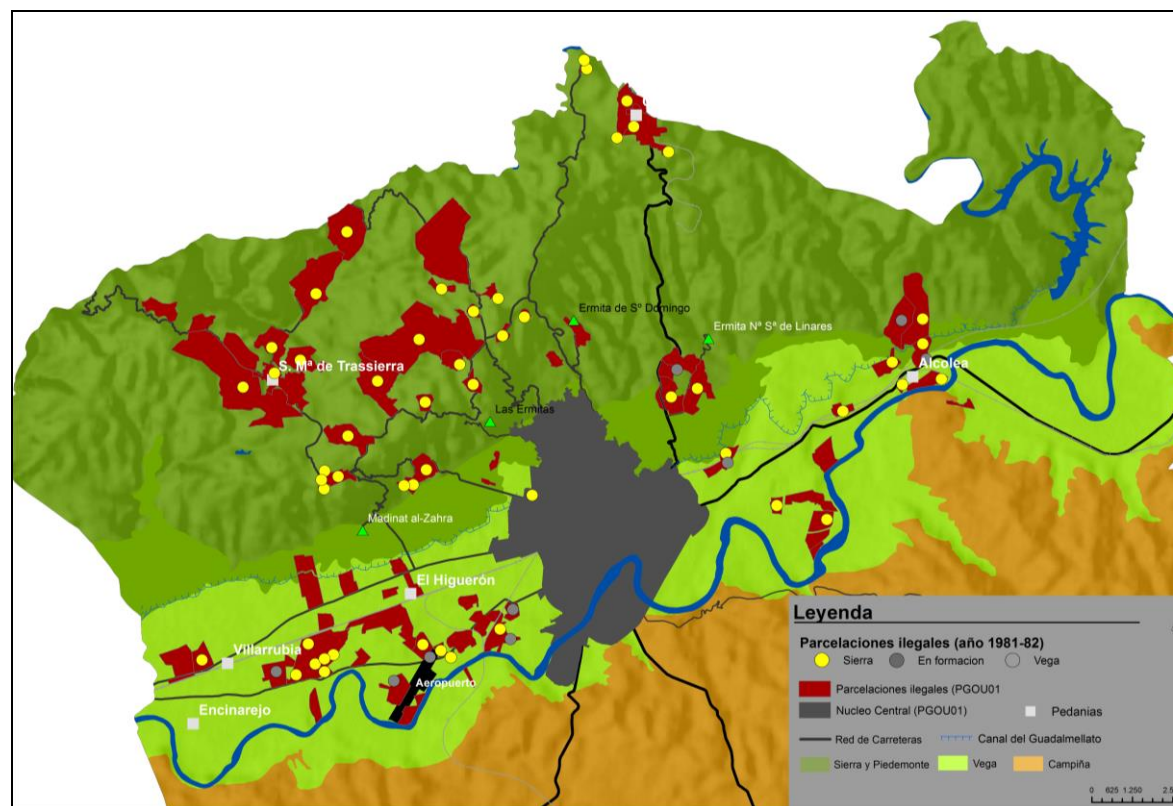
Por último, respecto de los asentamientos clasificados como suelo no urbanizable, así como de las dos categorías establecidas dentro de éste, también se pueden ver notables diferencias al comparar las parcelaciones situadas en la sierra frente a las del valle. En el primer caso, se observa un aumento muy considerable del número de parcelaciones, ya que, de las nueve contempladas en el plan general del 86, se pasó a las veinticinco en el del 2001. De ellas, la mayor parte -dieciocho- fueron calificadas como *procesos no tolerables*, frente a las seis que lo fueron en el plan del 86. Cabe recordar en este punto que dicho plan dejó sin catalogar un importante grupo de parcelaciones ilegales ya identificadas en los trabajos encargados

por el ayuntamiento entre 1981 y 1983; la mayor parte de ellas se situaban en el sector serrano. Finalmente, en la zona de la vega, se produce un descenso del número de ámbitos clasificados como no urbanizable (se pasa de los once de 1986 a siete en el 2001), dado que la mayor parte de las parcelaciones situadas sobre este sector del municipio fueron clasificadas como suelo urbanizable. En este sentido, se podría destacar que las siete parcelaciones ilegales que se mantuvieron como suelo no urbanizable, lo fueron bajo la categoría de *procesos no tolerables*, fundamentalmente debido su situación respecto de afecciones sectoriales; en este grupo se incluyeron las que se situaban en zonas con riesgo de inundación, las afectadas por

la zona arqueológica de Medina Azahara<sup>273</sup> y, por último, las que se encontraban dentro de la zona de cautela del aeropuerto de la ciudad.

El mapa de la figura 6.09 muestra la distribución de las parcelaciones ilegales identificadas en el plan general de 2001, sobre los ámbitos paisajísticos afectados; a éstas se acompaña la localización de las que lo fueron en los trabajos encargados por el Ayuntamiento a principios de los años ochenta. El objetivo de poner en relación las parcelaciones recogidas en ambos documentos frente a la utilización de las catalogadas en el plan del 86, se justifica porque, como se viene señalando, en este último se optó por obviar la existencia de un importante número de asentamientos, hecho que puede desvirtuar el análisis evolutivo del proceso. Por otro lado, tampoco es esclarecedor la utilización de los datos que arroja el catálogo elaborado por la Junta de Andalucía en 1988, debido a que dicho documento adoptó el criterio de no considerar aquellos asentamientos que estuvieran clasificados como suelo urbano o urbanizable por

**Figura 6.09:** Comparación entre las parcelaciones ilegales identificadas en el *inventario* incorporado al PGOU.01 con las del PGOU.86: Ámbitos de la sierra y la vega.



Fuente: PGOU.01; PGOU.86: Elaboración propia.

<sup>273</sup> El plan especial de protección aprobado para el yacimiento arqueológico en 1998, establecía una doble distinción entre las parcelaciones ilegales situadas en el interior del mismo: Los procesos tolerables y los que debían ser objeto de erradicación. Dicha distinción se sustentaba, fundamentalmente en dos aspectos: El reconocimiento de un grupo de parcelaciones en el plan general de 1986 como reconducibles, por lo que el plan especial, de menor rango, no podía modificar dicha calificación. Y, en segundo lugar, la proximidad al yacimiento, a lo que se unía que se trataba de asentamientos casi coetáneos al propio plan especial, respecto de las que se consideraron como procesos no tolerables a erradicar.

el plan general en vigor (en el caso de Córdoba, el PGOU del 86). En definitiva, para entender de manera adecuada y objetiva el proceso evolutivo del fenómeno parcelario durante este período, es preciso poner en relación sendos trabajos (inventario de los años 81-83 y el del PGOU del 2001), dejando de lado el documento de la aprobación definitiva del plan de 1986. Como consecuencia de todo ello, el mapa

de la figura 6.09 muestra cómo la mayor parte de las parcelaciones ilegales de la zona de la sierra ya fueron identificadas por los trabajos realizados a principios de los años ochenta. Sin embargo, esta circunstancia es mucho más evidente en el sector de la vega, donde la diferencia entre ambos trabajos es aún menor.

Junto a lo anterior, el mapa de la figura 6.09 también permite constatar la forma en la que se va configurando la imagen definitiva del proceso de suburbanización del municipio como consecuencia del fenómeno parcelario. En este sentido, hay algunos aspectos que ya son claramente visibles, junto a otros que se irán definiendo en los años siguientes. Con relación a los primeros, cabría comenzar llamando la atención sobre la consolidación definitiva de las parcelaciones de la zona de la sierra; en este sentido, la imagen que ofrece el citado mapa es prácticamente la misma que llega hasta la actualidad. Por el contrario, en el ámbito de la vega se constata el fuerte dinamismo que aún vive el fenómeno durante esta etapa, aunque afecta de manera claramente diferente a los sectores oriental y occidental. En efecto, si en la zona oriental el proceso evidencia ciertos signos de paralización en cuanto al desarrollo de nuevas parcelaciones ilegales se refiere, en la parte occidental ocurre justo lo contrario; de esta forma, la formación de un gran número de parcelaciones en esta pequeña franja de territorio, junto con la existencia de importantes equipamientos e infraestructuras de carácter metropolitano, dotarán a este ámbito de una especial complejidad<sup>274</sup>.

---

<sup>274</sup> Algunas de estas cuestiones serán tratadas con mayor detalle en el capítulo 9, cuando se analice el proceso parcelario en el área geográfica de la vega.

### 6.3.1.1 La incorporación de las parcelaciones ilegales al plan general

El debate suscitado entre los redactores del plan general de 2001 y, por ende, de la corporación local, frente al criterio sostenido por la administración regional, en relación al tratamiento urbanístico que debía darse a las parcelaciones ilegales situadas sobre suelo no urbanizable<sup>275</sup>, supuso que, entre el documento aprobado inicialmente en diciembre de 1998, y el aprobado definitivamente en diciembre de 2001, se produjeran unos cambios sustanciales.

El documento sometido a la primera aprobación inicial, fue presentado por el equipo redactor en julio de 1998 y aprobado por el pleno del Ayuntamiento el día 21 de diciembre de ese mismo año. El artículo 11.4 y siguientes de dicho documento, contenía la regulación que se proponía para las parcelaciones ilegales situadas sobre suelo no urbanizable. El plan estableció tres categorías, donde quedaban encuadradas todas las parcelaciones ilegales identificadas y catalogadas en el trabajo que se realizó en el contexto de la elaboración del propio plan. En la primera de estas categorías, definida como *Parcelación Reconducible (SNU-PR)*, se englobaban las "[...] parcelaciones de la zona de la vega que por su situación urbanística y medioambiental pueden ser regularizadas como suelo no urbanizable, con unas condiciones especiales que hagan viable la mejora del medio rural y su progresiva regeneración medioambiental" (art. 11.4.4). Es decir, se trataba de reconducir la situación del importantísimo número de parcelaciones ilegales que habían surgido en los suelos de la vega en los últimos quince años, a través de su reconocimiento urbanístico y, a la vez, permitiendo ciertas actuaciones que garantizaran su viabilidad.

---

<sup>275</sup> Las parcelaciones ilegales que el plan general del 86 había clasificado como suelo urbano o urbanizable, mantuvieron su tratamiento en el plan de 2001.

Para llevar a cabo dichas actuaciones, el plan contemplaba la necesidad de la aprobación de un *Plan Especial de Mejora del Medio Rural y Saneamiento*, que debía contemplar, entre otras cuestiones, la delimitación precisa del ámbito, además de permitir la construcción en las parcelas que aún quedaran sin edificar en el interior de las parcelaciones. El primero de los aspectos citados abría la puerta a incorporar parcelaciones que se habían ido desarrollando en el ínterin que transcurrió entre la elaboración del catálogo en el año 96 y la aprobación inicial; el segundo, permitía la definitiva colmatación de las parcelaciones. Desde el punto de vista exclusivamente urbanístico, lo relevante de la solución propuesta fue considerar que los suelos sobre los que se asentaban las parcelaciones ilegales debían mantener su clasificación como suelo no urbanizable.

El segundo de los tipos considerados fue el de *Parcelación No Regularizable (SNU-PNR)*, donde se agrupaban las "[...] parcelaciones que han de ser sometidas a medidas de paralización y reconducción " (art. 11.4.5). El tratamiento que se dio a estas parcelaciones fue mucho más restrictivo, dado que no se permitía la construcción de nuevas edificaciones en las parcelas libres, ni más actuaciones que las necesarias para mejorar los servicios y dotaciones mínimas imprescindibles para garantizar la seguridad de las personas, o para minimizar los impactos ambientales y paisajísticos existentes.

Por último, un tercer conjunto de parcelaciones quedó regulado bajo la categoría de *Parcelación No Tolerable (SNU-PNT)* que, como su nombre hacía suponer, debía aplicarse a "[...] aquellas parcelaciones que, por su situación urbanística y/o ambiental es necesario erradicar" (art. 11.4.6). Efectivamente, el plan contemplaba la *erradicación* de aquellas parcelaciones que supusieran un riesgo ambiental cierto, o bien, por su incompatibilidad urbanística, fundamentalmente derivada de su afección respecto de normativas sectoriales. Dentro de este

grupo, el plan adscribía, tanto a las parcelaciones que, a pesar de tener un alto grado de consolidación, presentaban alguna incompatibilidad urbanística, principalmente de tipo patrimonial (afectadas por el plan Especial de Protección de Medina Azahara), medioambiental (la mayor parte de las que se situaban en la sierra), o las asentadas sobre suelos inundables; a estas se añadían las que presentaban un estado de desarrollo incipiente que posibilitaba tal actuación.

En mayo de 2000, el Pleno de la Corporación procedió a dar el visto bueno a una segunda aprobación inicial, introduciendo algunos cambios en el tratamiento urbanístico a las parcelaciones ilegales situadas sobre suelo no urbanizable. En esencia, la nueva redacción del documento proponía agrupar todas las parcelaciones localizadas en este tipo de suelo en dos únicas categorías; en la primera, denominada SNU-PR, se incluían la mayor parte de las parcelaciones tanto de la sierra como de la vega, contemplando la necesidad de redactar un plan *Especial de Mejora del Medio Rural y Saneamiento* para la dotación de los servicios mínimos necesarios para evitar los efectos ambientales nocivos. El segundo tipo sólo introducía un pequeño matiz en el tratamiento contemplado para las parcelaciones afectadas; la necesidad de solicitar un informe previo a las administraciones u organismos sectoriales respecto de los cuales las parcelaciones pudieran ser susceptibles de tener algún tipo de afección. Fundamentalmente, se trataba de los asentamientos afectados por el Zona Arqueológica del Yacimiento Arqueológico de Medina Azahara, de las situadas en la Zona de Cautela del Aeropuerto y, por último, las asentadas en zona con riesgo de inundación.

El cambio más sustancial operado entre los dos documentos consistía en que el que ahora se aprobaba, obviaba toda referencia a la necesidad de erradicar aquellas parcelaciones cuyas afecciones y condicionantes urbanísticos, ambientales o paisajísticos, hacían recomen-



dable su erradicación. Por tanto, el plan optó por dejar en manos de las administraciones y organismos con competencias en dichas materias, la aprobación de los *Planes de Mejora del Medio Rural*. Para ello, se introdujo la necesidad de obtener el informe previo favorable de dichas administraciones, como requisito ineludible para poder tramitar el preceptivo plan Especial<sup>276</sup>.

Con todo, sería la administración regional la que definitivamente fijaría el criterio que debía aplicarse al grueso de las parcelaciones ilegales que se venían desarrollando en el municipio. La resolución de la Consejería competente en materia de urbanismo por la que se procedía a la aprobación definitiva del plan, cambiaba radicalmente el criterio que hasta ese momento había tenido la corporación local. Así, la citada resolución establecía que un importante número de parcelaciones, fundamentalmente las situadas en la zona de la vega, debían clasificarse como suelo urbanizable no programado y, de esta forma, quedarían incorporadas al modelo de la ciudad ordenada<sup>277</sup>. Como se puede intuir, la decisión de la administración regional no era arbitraria, sino que se sustentaba en el hecho de que el ayuntamiento pretendía que estas parcelaciones ilegales mantuvieran un estatus propio del suelo urbano -fundamentalmente en lo relativo a la posibilidad de construir en los suelos vacantes y en el acceso a los servicios públicos-, pero sobre unos suelos clasificados como no urbanizables; en definitiva, tener los derechos que conlleva el primero, pero con los

escasos deberes que requiere el segundo. ¿Había otras salidas? Obviamente, sí; el ayuntamiento podría haber optado por fórmulas similares a las establecidas para el resto de parcelaciones cuya viabilidad se condicionaba a la tramitación de los planes especiales de mejora del medio y, por tanto, mantenerlas en suelo no urbanizable.

Por tanto, ambas decisiones, tanto la del ayuntamiento como la respuesta de la administración regional, supusieron un cambio sustancial en el tratamiento urbanístico de ese grupo de parcelaciones, dado que se cambiaba la clasificación del suelo sobre el que se asentaban éstas, al pasar de suelo no urbanizable pretendido por la corporación local, a incorporarse al modelo urbano de la ciudad<sup>278</sup>. Ello se tradujo en que, de las 1.491, 81 ha previstas por el plan para los nuevos crecimientos de la ciudad con suelos urbanizables no programados, 1.070,78 correspondían a espacios ocupados por parcelaciones ilegales; es decir, prácticamente el 72% de los nuevos crecimientos de la ciudad correspondían a asentamientos cuya génesis eran procesos de parcelación, urbanización y construcción ilegal y, por tanto, debían incorporarse bajo la misma fórmula que el resto de crecimientos previstos para el conjunto de la ciudad.

El mapa de la figura 6.10 muestra la distribución de las parcelaciones ilegales identificadas por el plan general en el documento realizado en 1996. Como se puede ver, existe una clara distinción en el tratamiento que finalmente se dio a los asentamientos respecto de su situación geográfica; así, la inmensa mayoría de las parcelaciones situadas sobre los suelos de la vega quedaron incluidas en el grupo

<sup>276</sup> Se trataba claramente de una estrategia del ayuntamiento para derivar su responsabilidad sobre las actuaciones que debían llevarse a cabo en ese grupo de parcelaciones en otras administraciones. De esa forma, conseguía desviar la presión de los parcelistas hacia dichas administraciones.

<sup>277</sup> Es probable que esto signifique el mayor error en la historia del urbanismo moderno de la ciudad. Sólo el tiempo dirá si este hecho hipotecará definitivamente el desarrollo futuro de la ciudad.

<sup>278</sup> Los cuadros resumen de los Programas de Actuación Urbanística (PAUs) de los sectores clasificados como suelo urbanizable no programado distinguían entre tres tipos: PAU de *Extensiones de la ciudad* y PAU de parcelaciones, estos, a su vez, divididos en *Parcelaciones del Modelo* y *Parcelaciones Aisladas*.

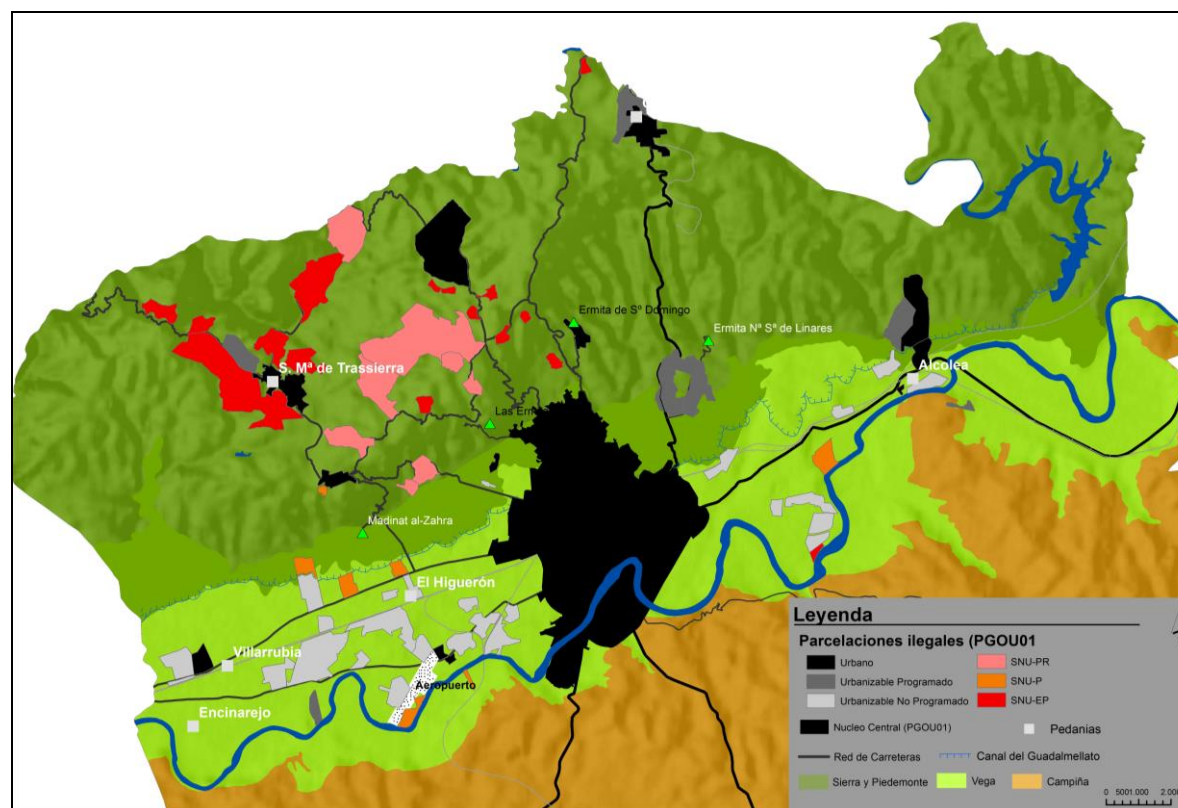
de las clasificadas como suelo urbanizable no programado. Por el contrario, en el sector serrano, no sólo no se contempló ninguna parcelación bajo esta fórmula, sino que la mayoría se mantuvieron en suelo no urbanizable; pero, además, de éstas, un importante número de ellas debieron calificarse como suelos especialmente protegidos, dado que se daba una doble circunstancia; se situaban sobre espacios catalogados por el PEPMF; y, por otro lado, no habían sido identificadas en el plan general de 1986<sup>279</sup>. En segundo término, se evidencia el tratamiento diferencial que el plan general de 2001 dio a aquellas parcelaciones que ya habían sido clasificadas por el plan del 86 como suelos urbanos o urbanizables; este extremo es especialmente patente en el sector oriental de la vega y el piedemonte, donde se localizan los dos grandes sectores de suelo urbanizable con origen en procesos de parcelación ilegal de los años noventa.

### 6.3.1.2 La Innovación *fallida* del plan general de 2001 con relación a las parcelaciones del sector occidental de la vega

En el documento realizado en 1996 para la identificación de las parcelaciones ilegales existentes en el municipio, que

<sup>279</sup> Esto supone, que la decisión del ayuntamiento de no identificar un importante grupo de parcelaciones en el plan del 86, finalmente se ha traducido en un perjuicio para los parcelistas, dado que ahora estas hubieron de ser calificadas como suelos de especial protección.

Figura 6.10: Tratamiento urbanístico de las parcelaciones ilegales en el PGOU.01: sierra y la vega.



Fuente: PGOU.01: Elaboración propia.

se incorporaría al expediente de la segunda aprobación inicial (mayo de 2000), advertía que en el período de tiempo transcurrido entre dicha aprobación inicial y la elaboración del inventario de parcelaciones ilegales el proceso parcelario había seguido desarrollándose con un extraordinario dinamismo, dejando entrever, por tanto, que el citado inventario se había quedado desfasado.

Es posible que los redactores del plan, conscientes de tales circunstancias, contemplaran la posibilidad de que los *Planes Especiales de Mejora del Medio* previstos como instrumentos para la regularización de la mayor parte de las parcelaciones, pudieran ajustar "[...] la delimitación de cada parcelación de forma más precisa que el plan general y analizará [su] problemática particular [...]" (art. 11.5.4). El cambio de criterio introducido por la administración regional en la *Resolución* relativa a la aprobación definitiva del plan, dejaba sin efecto dicho precepto dado que, como se ha indicado anteriormente, la Consejería del ramo entendía que la vía para regularizar la mayor parte de las parcelaciones a las que se aplicaba el artículo citado, debían serlo a través de su clasificación como suelo urbanizable no programado. A pesar de ello, el texto de la propia resolución señalaba que "[...] los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, PAUs, podrán reajustar y, en su caso, agrupar los ámbitos indicados [...]" (Consejería de Obras Públicas y Transportes, 2001); es decir, de lo anterior se podría deducir que la administración regional compartía el criterio de los redactores del plan y que, dadas las especiales circunstancias, el planeamiento previsto para la regularización de estas parcelaciones, debía establecer el límite preciso y definitivo de cada ámbito. Sin embargo, una vez redactados los correspondientes *Programas de Actuación Urbanística* (PAUs), y sometidos a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo, ésta puso de manifiesto un criterio diferente, al entender que la modificación de los límites de los PAUs suponía, de facto, la modificación en la clasificación de suelos establecida por el PGOU, pasando de su consideración como suelo no urbanizable de especial protección a suelos urbanizables. Ello, a criterio de la Comisión Provincial, suponía una modificación de la ordenación estructural y, por tanto, según lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para poder incluir dichos suelos en los PAUs, con carácter

previo debía tramitarse una *innovación*<sup>280</sup> del planeamiento general que diera cobertura legal a la propuesta. Con toda probabilidad, no se trata de un cambio de criterio de la administración regional, sino de discrepancias entre ambas, a la hora de establecer lo que ha de entenderse como *reajuste* de los ámbitos. Y, parecería lógico pensar que añadir más de un millón de metros cuadrados nuevos de suelo (*vid.* tabla 6.04), es algo más que un *reajuste* del ámbito de un sector.

Como consecuencia de lo anterior, la Gerencia Municipal de Urbanismo elaboró y aprobó el documento *Innovación PGOU 2001 Córdoba. Ampliación Parcelaciones Poniente*, cuya finalidad exclusiva era el reajuste de cinco de los PAUs previstos por el plan para la reordenación y regularización de las parcelaciones ilegales localizadas en el sector de la vega del municipio. El documento, fechado en 2006, fue aprobado inicialmente por dicho organismo el 11 de enero del año siguiente; tras la tramitación administrativa correspondiente, el documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 7 de octubre de 2009. El citado acuerdo del Pleno señalaba en su apartado cuarto que se ordenara la remisión del expediente a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a efectos de la emisión del informe preceptivo contemplado en la legislación vigente. No obstante, según consta en la información publicada en la página web de la Gerencia de Urbanismo, el acuerdo de dicho organismo para la remisión del expediente a la administración regional no se produjo hasta el 11 de noviembre de 2012; en la actualidad, no consta que dicha innovación se haya resuelto.

La tabla 6.04 recoge el listado de los sectores afectados por la ampliación de los PAUs aludidos en el párrafo anterior. La última colum-

---

<sup>280</sup> Se trata de la figura prevista en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para modificar los planes generales de ordenación urbanística.

na recoge la superficie ocupada por los asentamientos o ampliación de éstos, que se pretende incorporar a cada uno de ellos. El resultado es que, como se puede ver, la ampliación propuesta supondría añadir más de un millón de metros cuadrados más a los casi once millones ya incluidos en los PAUs asociados a los procesos de regularización de las parcelaciones ilegales, aprobados en el plan vigente<sup>281</sup>.

En definitiva, 1.180,19 ha de suelo se incorporaban a la ciudad planificada, a pesar de tratarse de procesos surgidos al margen de cualquier tipo de planificación y, en la mayor parte de los casos, con importantes problemas de integración en el modelo de la ciudad ordenada. Una extensión de suelo que equivalía al 33,06% de la superficie ocupada por el núcleo principal de la ciudad<sup>282</sup>, lo que puede dar una idea de las repercusiones de todo tipo, de incorporar los procesos de parcelación ilegal afectados por los PAUs, a la gestión del municipio, sobre todo desde el punto de vista de la sostenibilidad

**Tabla 6.04:** Propuesta de ampliación de los PAUs de las parcelaciones de la zona occidental de la vega.

SECTOR	PAU-P ampliado	Sup. (m <sup>2</sup> s)
PPO-P PO-1.4 CNSA "Candilejas y Núcleo al Sur del Camino de Las Abejorreras"	PAU-P PO-1	95.867
PPO-P PO-2.C "Camino de la Alameda", "El Cubetero" y "Cuesta Blanquilla"	PAU-P PO-2	112.900
PPO-P PO-3.5 LF "La Florida"	PAU-P PO-3	149.039
PPO-P PO-3.6 L2 "Lagunas 2"	PAU-P PO-3	81.527
PPO-P PO-3.7 ECA "Ampliación El Castillo"	PAU-P PO-3	100.489
PPO-P PO-3.8 EA "El Aljarafe"	PAU-P PO-3	105.804
PPO-P PO-4.3 BNA "Ampliación Barquera Norte"	PAU-P PO-4	131.109
PPO-P PO-5.3 PB "Paso de la Barquera"	PAU-P PO-5	186.117
PPO-P AL-2 "Llanos de Altázar"	PAU-P PO-6	131.309
	<b>TOTAL</b>	<b>1.094.161</b>

Fuente: Ayuntamiento de Córdoba, 2001d.

de los servicios públicos -abastecimiento de agua, recogida de basuras o transporte público-, equipamientos y dotaciones<sup>283</sup>.

### 6.3.2 Las parcelaciones ilegales de Córdoba según el inventario de la Junta de Andalucía de 2003

El inventario de Parcelaciones Urbanísticas en suelo no urbanizable realizado por la Dirección General de Ordenación de Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía de 2003, identificó un total de 28

<sup>281</sup> Según se señalaba en el apartado anterior, el plan estableció la distinción entre los PAUs relacionados con la *extensión* de la ciudad planificada, de los asociados a los procesos de regularización de parcelaciones ilegales. Estos, a su vez, quedaban divididos entre las *parcelaciones del modelo* de las que se consideraban *aisladas*. La suma de estas dos últimas es la aludida cifra de 10.707.772 m<sup>2</sup> de suelo. Para más detalle, véase el apartado anterior.

<sup>282</sup> Para el cálculo de dicho porcentaje se ha tenido en cuenta la superficie del núcleo central en el caso de que todos los desarrollos urbanos del núcleo central se materializaran. En dicho ámbito están incluidos también, algunos de los principales sectores industriales de la ciudad que permanecen colindantes con ésta.

<sup>283</sup> En el apartado 2.2.4.2 se dejaba constancia del aumento del coste que suponía para la administración local el modelo de ciudad dispersa frente al compacto (vid. también tabla 2.01).

*enclaves*<sup>284</sup> en el término municipal de Córdoba, que suponían una superficie urbanizada de 1.373,97 hectáreas. Cabe recordar que el plan general de 2001 catalogó 81 parcelaciones urbanísticas, lo que deja entrever que un importante número de asentamientos -casi el 35%- no fueron considerados en el inventario. En efecto, la metodología seguida por el trabajo establecía que sólo serían considerados los enclaves que estuvieran asentados sobre suelos clasificados como suelo no urbanizable; algo que daba un giro de 180 grados respecto de todos los trabajos de similares características que se habían realizado hasta la fecha, incluidos los de los Planes Generales y el realizado en el año 1988 por el mismo organismo.

Como consecuencia de este cambio de criterio y, debido por un lado a lo reciente de la aprobación del plan general (diciembre de 2001) y en segundo lugar a que éste, a partir de la decisión de la administración regional<sup>285</sup>, debió clasificar como suelo urbanizable no programado la mayor parte de las parcelaciones ilegales situadas en la zona de la vega, se reduce considerablemente el número de *enclaves* inventariados respecto al PGOU.01. En efecto, dicha circunstancia supuso que sólo se incluyeron en el inventario las parcelaciones ilegales que la resolución de aprobación definitiva del plan (*vid.* nota al pie anterior), había mantenido con la clasificación de suelo no urbanizable.

<sup>284</sup> Es el término utilizado en el documento para referirse a las parcelaciones ilegales desarrolladas sobre suelo no urbanizable.

<sup>285</sup> La Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes por la que procedía a la Aprobación Definitiva de la Revisión del plan general de Córdoba, tenía fecha de 21 de diciembre de 2001. En dicha Resolución se señalaban como determinaciones a subsanar, entre otras, la clasificación de la mayor parte de las parcelaciones situadas en la zona occidental de la vega, que debían pasar de suelo no urbanizable a urbanizable no programado.

En este sentido, si se ponen en relación los ámbitos identificados por el inventario realizado por la administración regional, con los catalogados por el PGOU de 2001, se evidencian algunas de las cuestiones antes señaladas (*vid.* mapa de la figura 6.11). En un primer término, se puede comprobar cómo sólo se identifica una única parcelación ilegal nueva, situada en el sector oriental de la vega, colindante con otros ámbitos ya existentes. Por otro lado, de los 28 ámbitos ahora catalogados, la mayor parte (20) se localizaban en el sector serrano; en contraste, sólo 7 lo hacen en los suelos de la vega y, finalmente, sólo 1 en los de la campiña. De los situados en la vega, cuatro lo estaban en la zona occidental, tres de los cuales se mantuvieron como suelo no urbanizable por tener afecciones sectoriales (Aeropuerto y Zona Arqueológica de Medina Azahara); de los tres que se identificaron en el sector oriental, uno era la ampliación de una parcelación ya existente, y otro es el que se identificaba como nuevo.

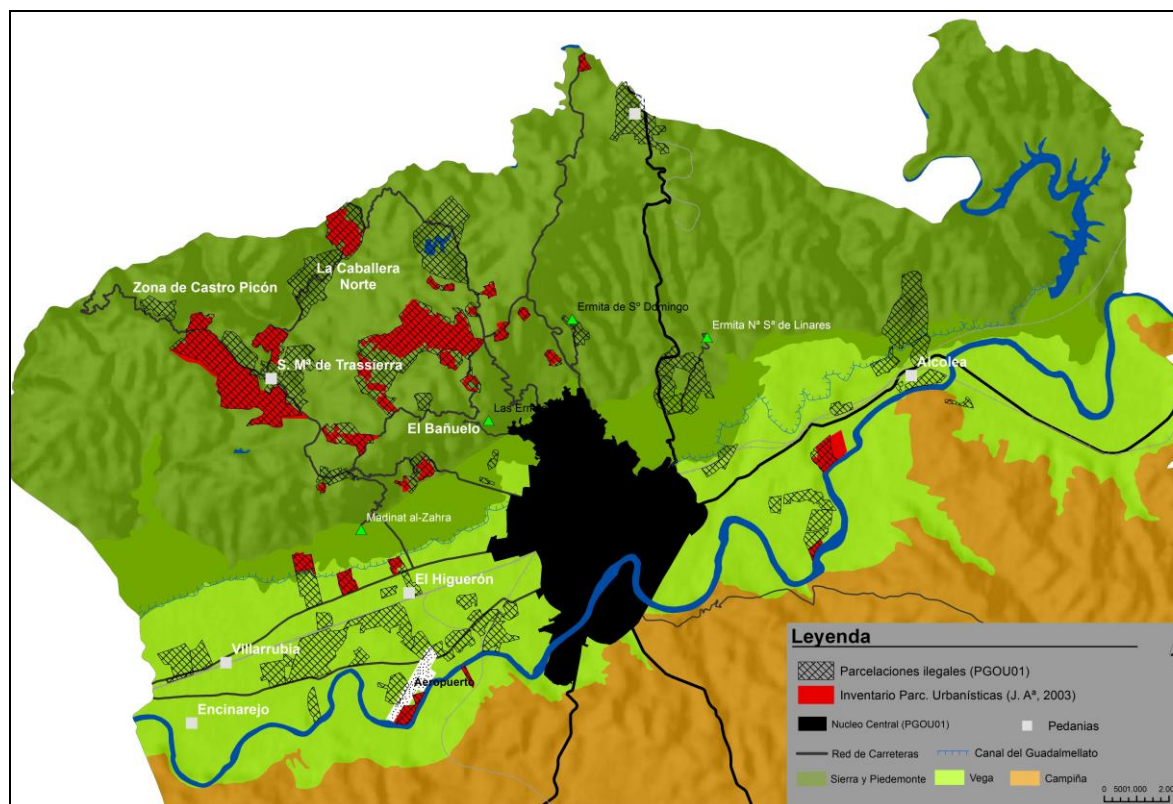
Ya se ha mencionado que las parcelaciones no identificadas, tanto en la zona de la sierra como en la vega, fueron aquellas que el PGOU.01 había clasificado como suelo urbano o urbanizable, bien porque esa era la clasificación que habían heredado el plan del 86 o, en segundo término, por la imposición del criterio de la administración regional respecto de las parcelaciones de la vega. No obstante, se da la circunstancia de que el inventario dejó sin catalogar algunas parcelaciones que habían sido identificadas en los trabajos preparatorios del plan de 2001, y que quedaron clasificadas por éste como suelo no urbanizable; es decir, el inventario obvió la existencia de dichas parcelaciones. Se trata de las denominas *Zona de Castro Picón* y *La Caballera Norte*, situadas al norte de la pedanía de Santa María de Trasierra, y *El Bañuelo*, localizada al sur de dicho núcleo de población (*vid.* figura 6.11). Con todo, los anteriores no fueron los únicos ámbitos que obvió el inventario realizado por la administración regional. Y



ello a pesar de que, como señala el propio documento, entre las fuentes cartográficas utilizadas estaban en vuelo a color a escala 1:60.000 realizado por la Junta de Andalucía entre los años 1998 y 1999. Dicha información se complementó, tanto con la consulta del planeamiento urbanístico (realizada en 2002)<sup>286</sup>, como con la realización de un trabajo de campo llevado a cabo a lo largo de 2003 (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004, p. 8 y ss.). Todo ello aumenta la incertidumbre de por qué no se incorporaron al inventario las parcelaciones ilegales citadas.

El mapa de la figura 6.12 muestra un fragmento de la ortofotografía de 2001/2002 que representa una pequeña zona del sector occidental de la vega del municipio. Sobre dicha imagen, se han introducido los ámbitos de un grupo de parcelaciones tal como quedaron delimitadas tras la aprobación definitiva del PGOU del 2001; los polígonos de color amarillo son los asentamientos identificados en el *Avance de planeamiento* elaborado en aplicación del decreto 2/2012<sup>287</sup>, de regulación de edificacio-

**Figura 6.11:** Localización de las Parcelaciones Urbanísticas según el Inventario de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la J<sup>a</sup>.A<sup>a</sup>. (2003) y su relación con las identificadas en el PGOU.01.



Fuente: PGOU.01; Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 2004a. Elaboración propia.

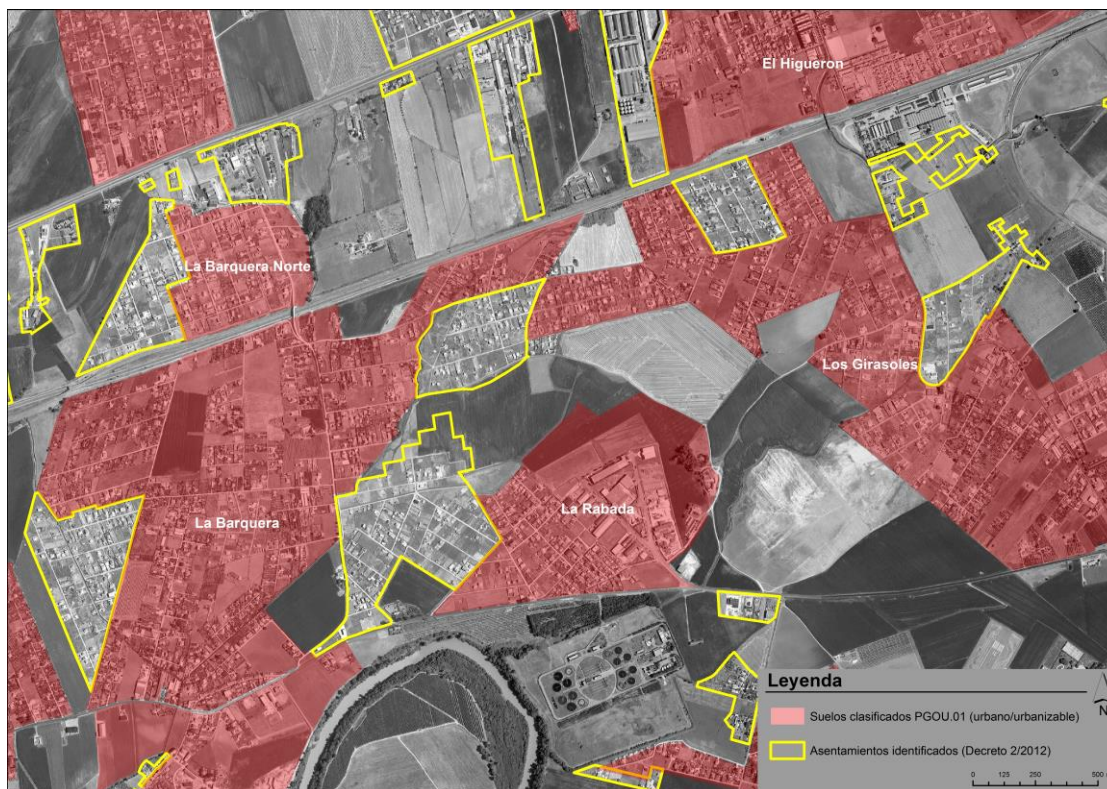
<sup>286</sup> Con relación a estas cuestiones, se señala que se tuvieron en cuenta los que contaran con Aprobación Definitiva antes de agosto de 2002, exceptuándose de dicha regla los casos de Córdoba y Chiclana de la Frontera, dada su situación especialmente compleja.

<sup>287</sup> Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

nes en suelo no urbanizable. Como se puede ver, en el período 2001/2002 existía en la zona un número importante de ámbitos que se habían venido desarrollando de forma prácticamente paralela a la



**Figura 6.12:** Suelos clasificados por el PGOU.01 (urbano y urbanizable) sobre la ortofoto de 2001: relación con los asentamientos identificados en el documento de cumplimiento del decreto 2/2012.



Fuente: Ortofotografía de 2001; PGOU.01: Elaboración propia.

propia tramitación del plan general<sup>288</sup>, pero que no fueron finalmente tenidos en cuenta por el plan, porque la delimitación que se tomó

<sup>288</sup> Como se indicaba en el apartado 5.3.1, los propios redactores del trabajo llamaban la atención sobre el extraordinario dinamismo con que se venía desarrollando el fenómeno parcelario durante el lapso que transcurrió entre la redacción del

como base para su reconocimiento fue la realizada en el documento de 1996 elaborado para tal fin. O bien, porque a la hora de incorporar los ámbitos al plan, se ajustaron éstos a la zona realmente parcelada y urbanizada en esos momentos (1998)<sup>289</sup>.

Como se señalaba en el apartado anterior, estas circunstancias tuvieron como consecuencia que la Gerencia Municipal de Urbanismo, tras la negativa de la Comisión Provincial de Urbanismo a permitir el *reglaje* de los ámbitos de los PAUs previstos para la regularización de estas parcelaciones, se viera en la obligación de tramitar una innovación del plan general; ello debido a su voluntad de incorporar, a los sectores aprobados, los suelos contiguos ocupados por nuevas parcelaciones ilegales. Y dado que dicha innovación aún está pendiente de resolver por parte de la administración regional<sup>290</sup>, el ayuntamiento optó por incluir dichos ámbitos como asentamientos a los efectos de la tramitación del *avance de planeamiento* elaborado en aplicación de lo previsto en el decreto 2/2012. Es decir, con lo anterior se está intentado demostrar que, al menos los sectores de suelo ocupados por las parcelaciones que el ayuntamiento trata de incorporar a

catálogo en 1996 y la segunda aprobación inicial del documento de mayo de 2000.

<sup>289</sup> La fecha del documento que se llevó a la primera aprobación inicial del plan general de ordenación urbana de 2001 fue la de julio de 1998.

<sup>290</sup> Como se indicaba en el apartado anterior, la documentación relativa a dicha innovación se remitió por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba en el año 2012, sin que hasta la fecha conste que se haya resuelto.

los PAUs, ya contaban con un cierto grado de desarrollo en 2002 -la imagen de la figura 6.12 lo atestigua-, por lo que resulta, cuando menos, extraño, que éstos no se detectaran en el trabajo de campo realizado a lo largo de 2003 por los redactores del inventario que se viene comentado.

De resultas de lo expuesto anteriormente, y si se toman como referencia sólo y exclusivamente los datos del *inventario de parcelaciones urbanísticas* realizado por la administración regional, y éstos se ponen en relación con los del plan general de 2001, podría concluirse que en ese período de tiempo el proceso parcelario prácticamente estaba estancado; ello debido a que sólo se identificó una única parcelación nueva. Sin embargo, esto no fue así, fundamentalmente en la zona de la vega, donde el proceso mantenía un importante dinamismo.

### 6.3.3 El documento de Identificación y Delimitación de Asentamientos en Suelo No Urbanizable

El decreto 2/2012, cuyo objetivo ES la regulación de las edificaciones y asentamientos localizados sobre suelo no urbanizable en Andalucía (*vid.* apartado 4.2.3.2), establece la necesidad de que los ayuntamientos procedieran a la identificación de las edificaciones aisladas existentes en el término municipal. Con tal fin, los ayuntamientos debían catalogar los asentamientos urbanísticos que se situaran sobre suelos no urbanizables, para lo cual, si dicha identificación no estuviera contenida en el plan general de ordenación urbanística en vigor, las entidades locales debían proceder a la redacción de un *Avance de planeamiento* con este objetivo. En este contexto, la Gerencia Municipal de Urbanismo del ayuntamiento de Córdoba procedió a la tramita-

ción del citado documento, el cual quedó definitivamente aprobado en marzo de 2014<sup>291</sup>.

Como resultado final, el trabajo identificó un total de 87 ámbitos repartidos por todo el término municipal, aunque fundamentalmente se situaban sobre los suelos de la sierra y la vega; en total representaban una superficie parcelada de 1.774 ha, sobre las que había construidas 4.610 edificaciones, dedicadas a diferentes usos (Gerencia de Urbanismo de Córdoba, 2014, p. 7). Parte de estos asentamientos tenían un uso exclusivamente industrial, los cuales suponían algo más de 70 ha de suelo, donde se encontraban 191 edificaciones. Por tanto, en lo que a parcelaciones ilegales de uso mayoritariamente residencial se refiere, el documento identificaba en total de 78 ámbitos, que albergaban 4.419 edificaciones de uso residencial, ocupando una superficie de 1.701,12 ha. Con relación a las tipologías establecidas en el decreto, 31 de los ámbitos quedaron tipificados como *Edificaciones aisladas*, 44 como *Asentamientos urbanísticos* y, por último, los 3 restantes, lo fueron bajo la categoría de *Hábitat Rural Diseminado*. Por lo que respecta a la distribución del número de edificaciones asociadas a cada una de las tipologías, el avance de planeamiento contabilizaba 1.554 como aisladas, 2.784 dentro de los asentamientos urbanísticos y, por último, las 82 restantes, en el Hábitat Rural Diseminado (*vid.* tabla 6.05).

Tal como se desprende de los datos recogidos en la tabla 6.05, la mayor parte de los asentamientos identificados se tipificaron bajo las categorías de *Edificaciones aisladas* o bien, de *Asentamientos urbanísticos*, dado que entre ambos sumaban más del 98% del total; por añadidura, albergaban prácticamente el 100% de las edificaciones existentes. Más allá de que los criterios utilizados por los redactores

<sup>291</sup> El documento había comenzado a elaborarse en 2012.

**Tabla 6.05:** Ámbitos de uso mayoritariamente residencial identificados en el *Avance de planeamiento*: distribución según tipologías y número de viviendas.

Núm. Ámbitos	Tipo según Decreto 2/2012	Sup. (ha)	Núm. Vvdas.	% Sup./ Total	%Vvdas./Total
31	Edificaciones Aisladas	1.185,35	1.554	69,68%	35,17%
44	Asentamientos Urbanísticos	507,42	2.783	29,83%	62,98%
3	Hábitat Rural Diseminado	8,35	82	0,49%	1,86%
78		1.701,12	4.419	100,00%	100,00%

**Fuente:** Gerencia de Urbanismo del Ayto. de Córdoba, 2014. Elaboración propia.

**Tabla 6.06:** Comparación entre los *enclaves* identificados por el inventario de 2003 y los del *avance de planeamiento* de 2014.

Año	Documento	sierra*	vega	campiña	Totales
2003	Inventario de Parc. Urb. Junta Andalucía	21	7	1	29
2014	Avance planeamiento Ayto. Córdoba aplicación Dº 2/2012**	28	49	1	78

\*Incluye las localizadas en el piedemonte

\*\*Sólo las de uso mayoritariamente residencial

**Fuente:** Inventario de parcelaciones urbanísticas (2003) y Avance de planeamiento. Elaboración propia.

del documento les llevara a identificar bajo la categoría de *Edificaciones aisladas* asentamientos que, al menos bajo los postulados de esta investigación, debieron considerarse como *Asentamientos urbanísticos* (fundamentalmente la mayor parte de los situados en la sierra), los resultados de la caracterización del fenómeno parcelario bajo estas premisas, ponen de manifiesto algunos de los rasgos básicos de éste. Y ello porque dicha distinción ayudaría a reforzar la idea de que el proceso de parcelación ilegal desarrollado en los suelos de la sierra presenta unas características muy distintas a las que tiene los que lo hacen en el sector de la vega.

Desde el punto de vista evolutivo, los datos sacados a la luz por el trabajo realizado por el ayuntamiento conforme al decreto 2/2012, muestran un importante avance y dinamismo del proceso parcelario en los últimos diez años. En efecto, la tabla 6.06 muestra cómo de las 29 parcelaciones ilegales identificadas en el documento de 2003, se pasa a las 79 del último de los trabajos realizados. Con independencia de los matices con los que habría de tomarse esta afirmación, en relación a lo señalado en el apartado anterior<sup>292</sup>, resulta evidente que el proceso de parcelación ilegal aún muestra signos de un importante dinamismo en el municipio en la actualidad. Y, dado que el inventario de 2003 no introducía variaciones relevantes respecto del catálogo realizado en 1996 para los trabajos de elaboración del plan general de 2001, parecería más oportuno comparar los datos de este último con los resultados del realizado por la Gerencia de Urbanismo para la aplicación del cita-

do decreto. El resultado de comparar dichos documentos se ha plasmado gráficamente en el mapa de la figura 6.13.

Al superponer los ámbitos identificados en 1996 con los de 2014, se puede ver cómo estos últimos son fundamentalmente visibles en el sector occidental de la vega y, en menor medida, en el oriental; por

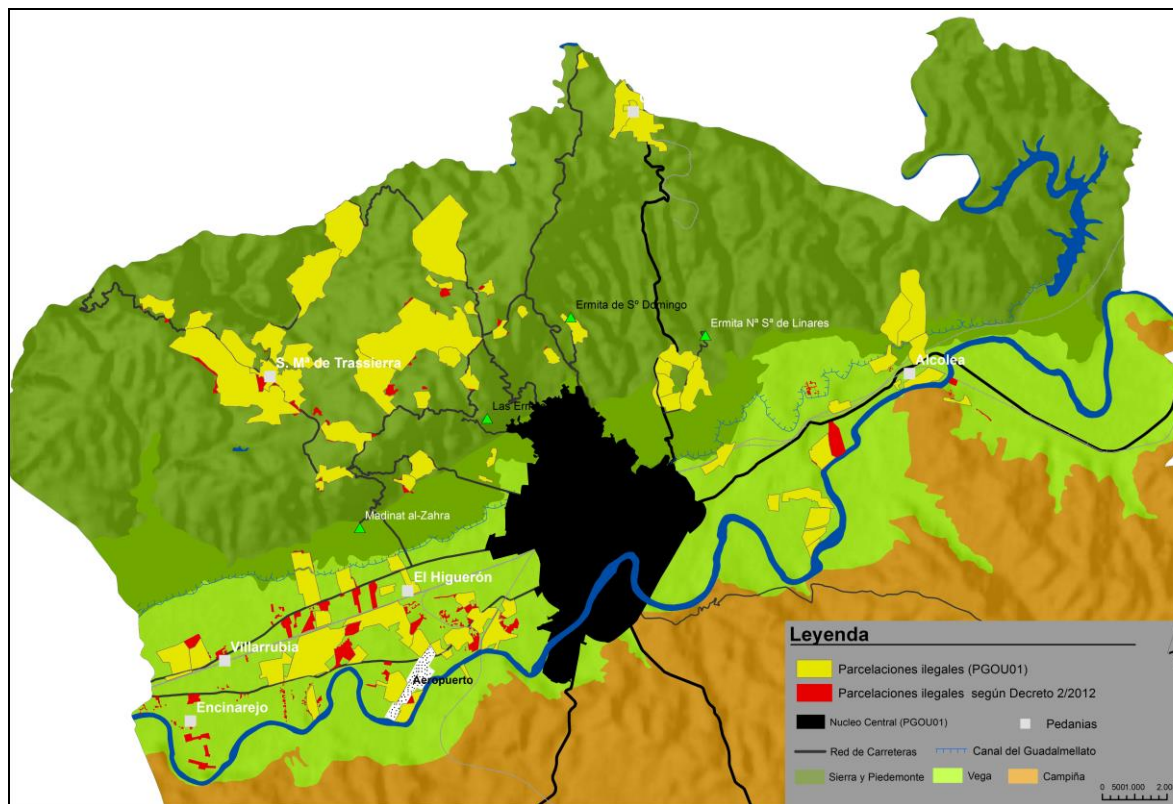
<sup>292</sup> Se refiere al hecho de que el Inventario de la administración regional dejó sin identificar ámbitos ya existentes en esos momentos (2002/2003) y que, posteriormente sí lo fueron por el documento de la Gerencia de Urbanismo.



su parte, en la zona de la sierra lo que se apreciaba, básicamente, consecuencia de cambios en los criterios de delimitación o, en todo caso, pequeñas ampliaciones de parcelaciones ilegales ya existentes. En definitiva, los datos estarían poniendo de manifiesto que, como se señalaba anteriormente, el fenómeno parcelario lejos de erradicarse o en todo caso frenarse, siguió manteniendo un importante dinamismo en los últimos quince años; y, en segundo término, dicho dinamismo no se presentaba igual en las diferentes áreas geográficas del municipio. En este sentido, si en la de la campiña el fenómeno seguía siendo puramente testimonial, dado que desde la formación de la primera parcelación ilegal no han vuelto a darse nuevos desarrollos, no ha ocurrido lo mismo en los otros ámbitos. Pero, además, si en la sierra y el piedemonte el fenómeno permanece estable prácticamente desde los años ochenta, es en la zona de la vega donde el proceso parcelario se ha mantenido activo a lo largo de todo el período analizado.

El documento que se viene comentando tenía, entre otros objetivos, caracterizar los asentamientos dispersos por el suelo no urbanizable del municipio a partir de las tipologías establecidas en el decreto. El mapa de la figura 6.14 muestra la localización de los ámbitos identificados por el documento donde, a la distribución por las tres principales áreas geográficas afectadas por el proceso -sierra, piedemonte y vega-, se ha añadido la distinción tipológica establecida a partir de sus prescripciones. El resultado muestra la relación en-

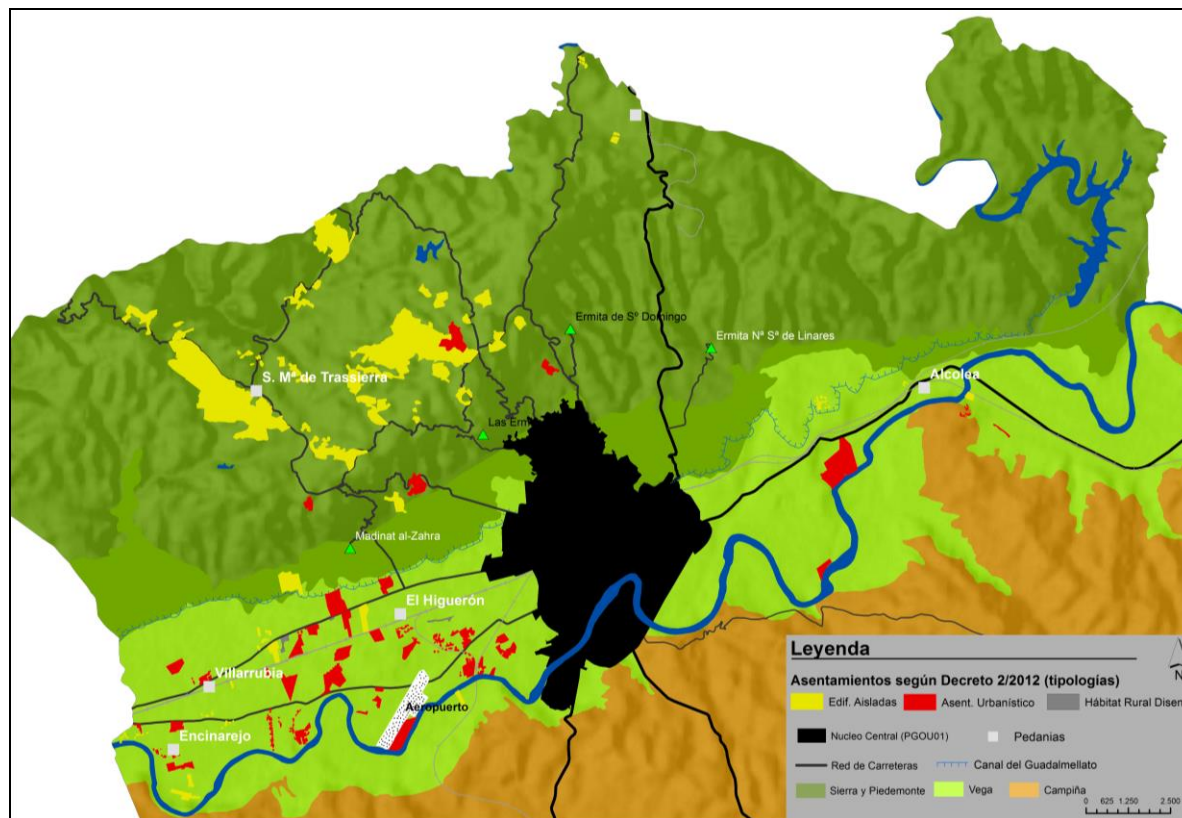
**Figura 6.13:** Relación entre las parcelaciones identificadas en el documento redactado conforme al Decreto 2/2012 y las contempladas en el Catálogo del PGOU.01: sectores de la sierra y vega.



Fuente: PGOU.01; Avance según Dº 2/2012: Elaboración propia.

tre las dos principales tipologías del decreto -*Asentamiento urbanístico* y *Edificación Aislada*-, con su localización respecto de las áreas geográficas de la sierra y la vega. Así, la práctica totalidad de las parcelaciones ilegales agrupadas bajo la tipología de *Edificaciones aisladas* se encuentran en los suelos de la sierra; y las que lo fueron como *Asentamientos urbanísticos* lo están en los de la vega. Como se ten-

**Figura 6.14:** Parcelaciones identificadas en el documento redactado en aplicación del decreto 2/2012 según la clasificación tipológica establecida.



**Fuente:** Avance de planeamiento de 2014: Elaboración propia.

drá oportunidad de analizar en el capítulo siguiente, las diferencias, fundamentalmente morfológicas y de régimen de uso, darán lugar a una primera diferenciación entre los procesos de parcelación ilegal desarrollados en la sierra, frente a los que lo hacen en los de la vega. Alguna de esas diferencias entre ambos grupos de parcelaciones,

básicamente la densidad edificatoria, podrían estar detrás de la decisión de los redactores del documento para hacer la distinción entre ambas tipologías. Como se verá más adelante, para caracterizar el fenómeno parcelario los criterios establecidos en el decreto 2/2012 no son suficientes para hacer una clasificación tipológica de las parcelaciones ilegales a escala municipal.

El mapa de la figura 6.14 también pone de manifiesto la afección diferencial del fenómeno en cuanto a la evolución del mismo en este último período. Resulta evidente cómo, en el sector occidental de la vega el proceso de parcelación ilegal sigue manteniendo un extraordinario dinamismo frente a lo que sucede en la zona oriental, donde la aparición de nuevos ámbitos es casi testimonial<sup>293</sup>. Y, en segundo lugar, también se constata cómo también desde el punto de vista morfológico, el proceso presenta rasgos diferenciadores entre los procesos desarrollados en la zona de la sierra frente a los de la vega. En este sentido, cabría destacar que, por lo general, los tamaños de las parcelaciones de la sierra son manifiestamente mayores que las existentes en la zona de la vega.

<sup>293</sup> Este comportamiento diferencial del fenómeno parcelario en uno y otro sector se abordará en el capítulo 10.

## 6.4 Recapitulación: Las claves de la intensidad del fenómeno en el municipio cordobés

En los apartados precedentes se ha tratado de dejar constancia del proceso evolutivo del fenómeno de parcelación ilegal en el municipio de Córdoba desde los inicios de éste en los años sesenta del siglo pasado hasta el momento actual<sup>294</sup>. Más allá de los problemas metodológicos que se pudieran plantear a la hora de establecer comparaciones entre trabajos y documentos que, a su vez, han seguido criterios y metodologías dispares en su elaboración, bajo los postulados de la investigación se creía oportuno intentar establecer un relato *geohistórico* del fenómeno.

A pesar de las limitaciones antes expuestas, se ha tratado de ofrecer una visión, lo más fiel y objetiva posible, de la forma en que se ha desarrollado el proceso de parcelación ilegal en el municipio de Córdoba. Un proceso de investigación complejo, tanto por la propia naturaleza del fenómeno, como por las limitaciones que impone tener que ceñirse a la fecha de los inventarios y demás documentos analizados, para fijar los límites temporales de los diversos períodos establecidos.

Con todo, los datos utilizados a lo largo del capítulo apuntarían al hecho de que el fenómeno parcelario, lejos de estancarse o frenarse como venía sucediendo en la mayor parte de las capitales provinciales desde finales de los noventa, en Córdoba ha seguido con un fuerte dinamismo. En este sentido, los redactores del estudio sobre la vivienda en Córdoba elaborado en el contexto de los trabajos de

elaboración del plan general de 2001 (Ayuntamiento de Córdoba, 2001b) ponían de manifiesto el fuerte dinamismo del proceso parcelario en Córdoba. En este sentido, señalaban cómo, entre el año 1996 en que se realizó el inventario de parcelaciones ilegales y mayo de 2000, momento de la segunda aprobación inicial, se había producido un importante incremento en el número de parcelaciones ilegales.

Para sustentar las afirmaciones anteriores se ha elaborado la tabla 6.07, donde se ofrece una síntesis de los datos contenidos en los distintos documentos y trabajos utilizados a lo largo del presente capítulo; a dichos datos se ha añadido una última fila con los resultantes de aplicar los criterios fijados en el capítulo 6 para la elección de las parcelaciones consideradas en la investigación. Con ello se pretende ofrecer la visión panorámica completa del desarrollo evolutivo del fenómeno parcelario. Se han resaltado aquellos trabajos que, a criterio del investigador y en base a los argumentos esgrimidos en el momento del análisis de cada uno de ellos en sus correspondientes apartados, se ha entendido que ofrecen una visión más coincidente con la realidad del proceso en cada período.

De resultados de lo anterior, se pueden establecer dos conclusiones fundamentales. La primera, que los datos no dejarían lugar a dudas en el sentido de que el proceso de parcelación ilegal se ha venido desarrollando de manera ininterrumpida desde sus inicios, en los primeros años del decenio de los sesenta del siglo pasado, hasta la actualidad. Y, en segundo lugar, que dicho dinamismo afecta de manera diferencial y muy contrastada a los tres grandes dominios geográficos existentes en el municipio. Así, si la zona de la campiña es el ámbito donde el fenómeno ha tenido una menor presencia y un dinamismo prácticamente testimonial, la zona de la vega es, por el contrario, donde éste ha acabado por adquirir unos niveles de afec-

<sup>294</sup> La referencia al momento actual lo es a 2014, límite temporal fijado en la presente investigación para tratar el proceso de desarrollo del fenómeno parcelario.



**Tabla 6.07:** Síntesis de los principales datos sobre el número de parcelaciones ilegales identificadas en los diferentes inventarios y documentos oficiales.

Año	Documento		sierra*	vega	campiña	Totales
1982/83	Inv. Parc. valle/sierra		32	30	0	62
1986	Parcelaciones reguladas en PGOU.86 (normativa)		20	15	1	36
1988	Inventario Parcelaciones Urbanísticas (Jª Aª)	Inventario	37	19	1	57
		Catálogo	22	14	1	37
1996	Catálogo para el plan general de 2001		43	38	1	82
2003	Inventario Parc. Urb. (Junta Aª)		21	7	1	29
2014	Avance planeamiento Ayto. Córdoba (aplicación Dº 2/2012**)		28	49	1	78

\*Incluye las localizadas en el piedemonte

\*\*Sólo las de uso mayoritariamente residencial

Fuente: Documentos referenciados: Elaboración propia.

ción mayores; entre ambas situaciones habría que fijar el desarrollo del fenómeno en la zona de la sierra.

Pero, además, el fenómeno no sólo presenta rasgos diferentes respecto del grado de afección o impacto en cada uno de los dominios geográficos, sino que también se manifiestan contrastes importantes en relación con el dinamismo y desarrollo posterior. En este sentido, si en ámbito serrano el proceso empezó con fuerza desde los inicios, y tuvo un desarrollo continuado y relativamente lento hasta prácticamente el final de los años ochenta, momento a partir del cual se ve frenado y fosilizado, no ocurre lo mismo en los suelos de la vega. Así, en lo que a la formación de nuevas parcelaciones se refiere, en este ámbito ha ocurrido justo lo contrario; el fenómeno comenzó a manifestarse tímidamente hacia finales de los años setenta, teniendo un primer estadio de fuerte crecimiento hasta mediados de los ochenta

y, por último, un fuerte repunte desde los noventa hasta el momento actual.

El gráfico de la figura 6.15 muestra cómo ha sido el proceso de construcción de edificios en el municipio de Córdoba a partir de los datos de los censos de población y vivienda para el período 1970-2011. Los datos aparecen desagregados por las principales *Entidades Singulares* de población existentes en el término municipal. Como se puede ver, dichos datos servirían para confirmar algunas de las hipótesis que se vienen sosteniendo. En este sentido, de manera general, parece existir un comportamiento diferencial entre los asentamientos localizados en la sierra<sup>295</sup>, frente a lo que sucede en los de la vega<sup>296</sup>. Así, los primeros parecen haber tenido

un desarrollo más temprano y, por tanto, en número de edificios construidos a partir de los años noventa es más moderado. Por el contrario, en los existentes en los suelos de la vega, las edificaciones fueron construidas mayoritariamente a partir de 1990. Hay casos especialmente significativos, como el de Alameda del Obispo, Las Quemadas o Medina Azahara, ámbitos caracterizados, como ya se

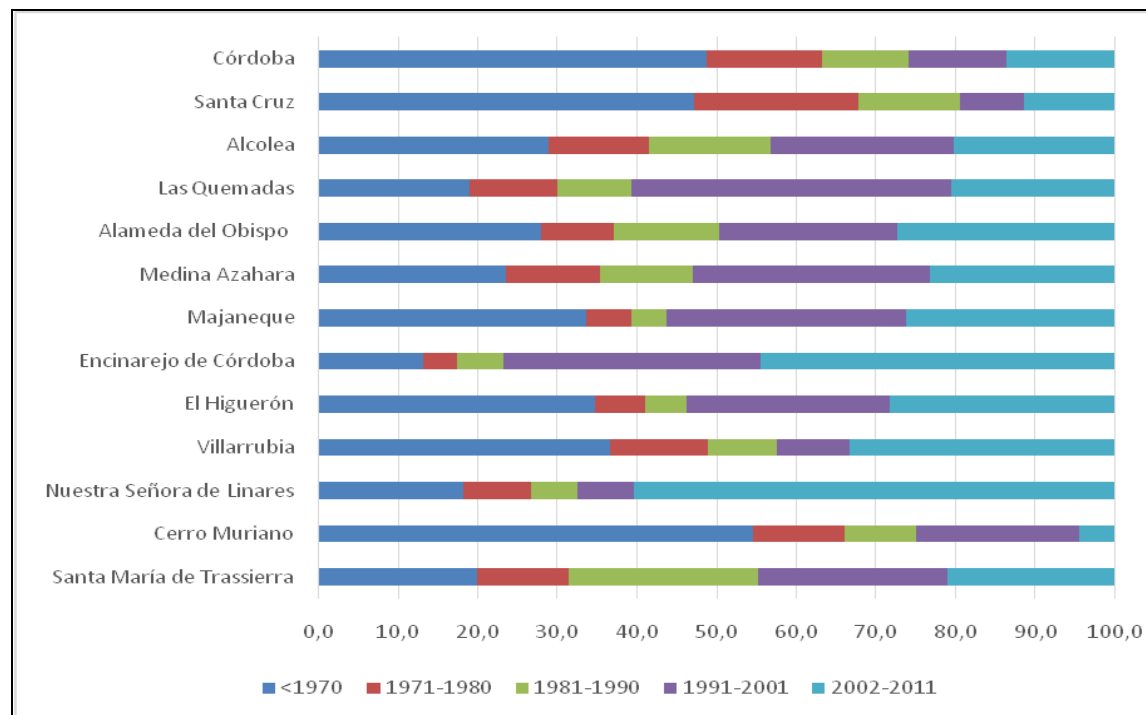
<sup>295</sup> Entidades Singulares de Cerro Muriano y Santa María de Trassierra. Aunque la de Nuestra Señora de Linares también estaría dentro de este dominio geográfico, dada su singularidad -sobre la misma se desarrolló un importante proyecto urbanístico durante los años del boom inmobiliario- no se toma en cuenta en estos análisis más generales.

<sup>296</sup> Corresponde a las Entidades Singulares de Villarrubia, El Higuero, Encinarejo de Córdoba, Majaneque, Medina Azahara, Alameda del Obispo, Las Quemadas y Alcolea.

señaló anteriormente, por la existencia en su interior de núcleos urbanos cuyo origen son parcelaciones ilegales. Por su parte, los casos de Alcolea, El Higuerrón o Villarrubia, asociados a las barriadas periféricas o pedanías del mismo nombre, ya contaban con un cierto desarrollo antes de los años setenta, por otro lado, lógico, dado su origen histórico.

En definitiva, el fenómeno de las parcelaciones ilegales que se viene desarrollando en el municipio de Córdoba de manera ininterrumpida durante prácticamente los últimos sesenta años, lejos de ser una cuestión fosilizada o, cuando menos, frenada, sigue siendo un proceso vivo, tanto respecto de la formación de nuevas parcelaciones ilegales, como por la paulatina colmatación de las ya existentes.

**Figura 6.15:** Distribución de los edificios por años de construcción según los datos censales y su relación con las principales *Entidades Singulares* de población del municipio de Córdoba.



Fuente: Censo de 2011: Elaboración propia.



[...] Marco Polo describe un puente, piedra por piedra.

- ¿Pero cuál es la piedra que sostiene el arco? -pregunta Kublai Kan.

- El puente no está sostenido por esta o por aquella piedra -responde Marco-, sino por la línea del arco que ellas forman.

Kublai permanece silencioso, reflexionando. Después añade:

- ¿Por qué me hablas de las piedras? Lo único que me importa es el arco.

Polo responde:

- Sin piedras no hay arco.

I. Calvino, 1972

## CAPÍTULO 7: LA PARCELACIÓN ILEGAL EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA: COMPONENTES BÁSICOS, DISTRIBUCIÓN ESPACIAL Y TIPOLOGÍA



## 7.1 Presentación general de las parcelaciones ilegales de Córdoba

Los redactores del estudio sobre el mercado de la vivienda en Córdoba, realizado como trabajo complementario a los de elaboración del plan general de 2001, señalaban al referirse al fenómeno de las parcelaciones ilegales que la "[...] impresionante extensión del fenómeno de vivienda abusiva obliga a considerarlo como algo más que un submercado de vivienda diferente" (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a, p. 2-37). Un fenómeno, añaden, "[...] cuya lógica interna no depende exclusivamente de su relación con la legalidad urbanística, sino de una compleja serie de factores socioeconómicos [...]", lo que supondría que "[...] sus efectos sobre la economía local van mucho más allá de lo que habitualmente se considera" (*ibidem*).

Los inicios del proceso de parcelación ilegal habría que situarlo en la zona de la sierra del municipio en el decenio de los años sesenta del siglo pasado. Según se ha podido documentar, los primeros asentamientos urbanos asociados a este fenómeno se desarrollaron al amparo de unos planes parciales de ordenación<sup>297</sup> que, sistemáticamente, y en aplicación de la normativa y el planeamiento urbanístico vigentes, fueron denegados, bien por el ayuntamiento en su fase inicial, bien por el Ministerio de la Vivienda, en quien recaían en esos momentos las competencias para la aprobación definitiva de dichos instrumentos. Es complejo el establecimiento de una relación directa entre la aparición de estas primeras *urbanizaciones* bajo un pretendi-

do amparo de legalidad<sup>298</sup>, y el posterior desarrollo del fenómeno parcelario en el municipio. Es decir, no parece haber existido un *efecto llamada* que explique el inicio de nuevos asentamientos al albur de éstos, a pesar de que, en algunos casos, un cierto número de parcelaciones se situaran muy próximas a los ya existentes. Por otro lado, hay autores que apuntan hacia una estrecha relación entre el establecimiento de amplias zonas de *reserva urbana* y su calificación como áreas para residencia extensiva, con los procesos especulativos que, sumados a la "[...] utilización indiscriminada de los planes parciales como instrumentos de transgresión del plan general [tuvieron] como consecuencia [...] la ocupación de nuevos terrenos alterando las previsiones iniciales" (Monclús Fraga, 1999, p. 378). Todo ello, en el contexto de una generación de planes generales surgidos al amparo de la Ley del Suelo de 1956, a lo que se añadía una situación social y política en la que era manifiesta la "[...] incapacidad de gestión de las administraciones" (*ibidem*, p. 378).

Para el caso del municipio de Córdoba, resultaría más plausible la explicación comúnmente aceptada que relaciona el inicio del fenómeno de las parcelaciones ilegales en sector serrano del término municipal, con tres cuestiones de distinta índole. En primer lugar, con las buenas condiciones climáticas de dicha zona frente a las del valle (Domínguez Bascón, 1994), ámbito, este último, donde se localiza el

<sup>297</sup> Una explicación más detallada sobre esta cuestión aparece desarrollada en el apartado 6.1.3.

<sup>298</sup> Esta interpretación sobre la dudosa intención esgrimida por los promotores de los planes parciales, en el sentido de desarrollar urbanizaciones "legales" en suelos con la clasificación de no urbanizables, quedó desarrollada en el apartado 5.1.3.



núcleo principal de la ciudad. La segunda razón tendría que ver con el uso de este espacio para la realización de algunas de las tradiciones más populares que se desarrollan en el entorno rural por parte de la población local (fundamentalmente los tradicionales *peroles*). Y, finalmente, por tratarse de la zona de ocio históricamente preferida por los cordobeses (Ayuntamiento de Córdoba, 2001).

En este contexto, la génesis y evolución del proceso de parcelación ilegal desarrollado en el municipio de Córdoba pone de manifiesto, por un lado, la importancia territorial que éste ha ido cobrando a lo largo de su ya larga historia y, por otro, derivado del anterior, la necesidad de ser analizado en detalle. A partir de lo señalado, parece oportuno hacer una presentación general del proceso de parcelación ilegal que se viene desarrollando en el municipio desde hace más de cincuenta años, destacando sus rasgos y características básicas, así como la forma en que se distribuye a lo largo de su extenso término municipal. Por último, y dada la diversa naturaleza de las fuentes utilizadas y, por otro lado, el amplio universo de casuísticas que presentan las propias parcelaciones ilegales, se hace necesario fijar unos criterios objetivos que soporten la elección de los asentamientos finalmente considerados en la presente investigación.

La dificultad en acometer la investigación del fenómeno de las parcelaciones ilegales en general, y en el municipio de Córdoba en particular, está relacionada, no solo con la escasez de fuentes documentales existentes sino, sobre todo, a que ha sido un tema muy poco tratado por la literatura científica. En este sentido, el trabajo más antiguo que se ha podido localizar ha sido el de Baena (1974), el cual trata de llamar la atención sobre los perjuicios que este tipo de asentamientos estaban teniendo para la sierra, uno de los espacios ambiental y paisajísticamente más apreciados por la población cordobesa. Pero, además de la denuncia sobre el daño que se está produciendo, el

autor critica la inacción de la administración ante unos hechos claramente contrarios a la Ley del Suelo, sugiriendo que tal actitud es fruto de la implicación de altos cargos de diferentes administraciones en alguna de estas urbanizaciones<sup>299</sup> (*ibidem*, p. 14). Por su parte, Cuéllar Ramos (1991) y Rebollo Puig (1991), se centran en el análisis del tratamiento que hace del fenómeno el plan general de ordenación urbana aprobado unos años antes; cuestiones que ya han sido tratadas en el capítulo anterior.

Ya en etapas más actuales, hay un buen número de trabajos que han tratado el fenómeno de una forma más amplia; algunos, a través del análisis de la problemática de las parcelaciones ilegales por su afeción sobre otros bienes, entre los que destacan los de tipo patrimonial; en este grupo se pueden citar los que analizan el impacto de las parcelaciones ilegales sobre el yacimiento arqueológico de Medina Azahara (Caballero Ranchal y Garzón García, 2007; Menéndez de Luarca Navia Osorio, 2000; Muñoz Díaz, 2007; Vallejo Triano y López Casado, 2009). Otras lo han hecho de forma más tangencial; en algunos casos analizándolo dentro de los procesos generales de crecimiento de la ciudad, aunque considerando su singularidad (Cabrera de la Colina, 1986; García Molina, 1994; García Verdugo, 1994). Por otro lado, hay trabajos que han estudiado espacios concretos del término municipal donde la incidencia del proceso de parcelación ilegal es especialmente relevante, como es el caso del sector occidental de la vega (López Casado y Moreno Moreno, 2009; Torres Márquez, 1991, 1998, 2000, 2009, 2013). Por último, destacan algunos estudios que han considerado el fenómeno dentro de los procesos más amplios de la configuración de la aglomeración urbana de Cór-

<sup>299</sup> El autor señala directamente a un ex-Director General de Arquitectura y a un Presidente de la Diputación de Córdoba. Añade, además, que en dicha urbanización, tiene su chalet un Delegado de la Vivienda en Córdoba (Baena, 1974, p.14).

doba, de donde es fácil deducir que, para los autores, los modernos procesos de dispersión urbana de los que el fenómeno de las parcelaciones ilegales forman parte, es una cuestión de carácter territorial y que, por tanto, sobrepasa la puramente local (Cuenca Muñoz et al., 2013). Por último, hay un pequeño número de trabajos que sí han tratados de manera directa el fenómeno de las parcelaciones ilegales en el municipio de Córdoba, los cuales, abordando diferentes aspectos del proceso, han intentado de poner de relieve la importancia del mismo, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, y la necesidad de seguir avanzando en su caracterización y conocimiento (López Casado, 2015, 2016; López Casado y Moreno Moreno, 2012; López Casado y Mulero Mendigorri, 2015).

El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes Protegidos de la provincia de Córdoba (PEPMF) ponía de manifiesto, entre otras muchas cuestiones, la importancia que había cobrado el fenómeno de las parcelaciones ilegales en algunos municipios, pero, sobre todo, en el de la capital. Así, el plan<sup>300</sup> destacaba la gravedad de estos procesos que, en pocos años, habían supuesto la urbanización de casi 2.000 ha, repartidas entre los suelos de la sierra, con casi 1.600 ha, y los de la vega, con las 400 ha restantes (Consejería de Obras Públicas y Transportes, 1988, p. 50 y ss.). Con todo, para los redactores del plan, el problema respecto de los impactos del fenómeno, no era tanto de consumo de suelo, aunque este supusiera "[...]

<sup>300</sup> En concreto, en el plan se habla de que "[...] recientemente han sido elaborados varios informes propiciados por el ayuntamiento" (Consejería de Obras Públicas y Transportes, 1988). Dadas las fechas de elaboración del plan, cuya aprobación definitiva se produjo por Resolución de 7 de julio de 1986, los trabajos a que se hace referencia no pueden ser otros que los encargados por el ayuntamiento entre 1981 y 1983 para el estudio de las parcelaciones de la vega y la sierra respectivamente.

más de la mitad del resto del suelo residencial del municipio [...]" (*ibidem*), como por "[...] el deterioro ambiental del entorno, las deficiencias urbanísticas e infraestructurales y la generación de centros de tensión que actúan sobre amplias extensiones de suelo forestal o agrícola" (*ibidem*). En la actualidad, en el municipio existen 188 parcelaciones de uso residencial de distinta índole, que ocupan más de 5.000 ha de suelo<sup>301</sup>, por lo que se puede suponer que, siguiendo los argumentos esgrimidos por el citado documento, los impactos y consecuencias derivados de este tipo de procesos se habrían multiplicado casi por tres.

A este primer acercamiento al fenómeno parcelario desde el ámbito urbanístico, se le irán uniendo el que hagan los sucesivos planes generales del municipio. El primero será el que se acometa en el contexto de la *Revisión del plan general de Ordenación Urbana* de 1986, trabajos iniciados en octubre de 1979. En su *Memoria de Información* se dará cuenta del fenómeno de las parcelaciones ilegales, señalando que se trata de unos procesos que "[...] de modo incontrolado y de forma indiscriminada vienen acentuando la degradación y destrucción ecológica y paisajística de la sierra y la vega" (Ayuntamiento de Córdoba, 1984, p. 378). Pero, además de señalar los efectos nocivos del proceso e indicar los dominios geográficos afectados, se añade que dicho fenómeno no ofrece "[...] otra contrapartida que la de servir de segunda residencia de ínfima calidad la mayoría de las veces y falta de las necesarias garantías sanitarias, con consumos destructivos de suelo y recursos naturales" (*ibidem*). Y, por último, a las cuestiones relacionadas con la localización, los impactos que se están produciendo

<sup>301</sup> Las cifras anteriores hacen referencia al total de asentamientos identificados por las diferentes fuentes utilizadas en la investigación. En el apartado 3 del presente capítulo, se fijarán los criterios para la elección de los que finalmente serán considerados de cara a los análisis posteriores.

Figura 7.01: Anuncio advirtiendo de las consecuencias de construir en parcelaciones clandestinas<sup>302</sup>.

**PARCELACIONES CLANDESTINAS**

La Sección de Vigilancia Urbanística de la Policía Municipal, ha comprobado la existencia de fincas rústicas, que son divididas en parcelas de menor tamaño para su venta con fines edificatorios.

Se llama la atención sobre las siguientes parcelaciones ilegales:

-ALTO PASO	-LA GORGOJA (Ctra. Palma del Río, Km. 9)
-CTRA. DE PALMA DEL RIO (Km. 13 L. F. TAV)	-LAS ABEJORRERAS (Ctra. Puesta en Riego, km. 5)
-CTRA. SANTUARIO DE LINARES (Km. 0,900)	-LAS LATAS (Ctra. Puesta en Riego, km. 7)
-CERCADO DE LAS PITAS (Ctra. de Palma del Río)	-LIRIOS DE LA CAMPIÑUELA (Cerro Carrascoso)
-CORDOBA LA VIEJA (Ctra. de San Jerónimo)	-LOS JARDINES DE AZAHARA (Cortijo de la Gorgoja)
-CORTIJO EL CASTILLO	-LOS GIRASOLES
-CORTIJO EL CAÑUELO ALTO	-LLANOS DEL ALCAIDE
-CORTIJO EL CAÑUELO BAJO	-LLANOS DEL CASTILLO (Ctra. Higuerón)
-CORTIJO DE QUINTOS	-TORREBLANCA
-EL ALAMILLO	-VEGA DEL PILAR (N-IV, km. 397)
-FONTANAR DE QUINTOS (Ctra. Puesta en Riego, km. 6)	
-HUERTA DON MARCOS	

En evitación de los graves perjuicios que pudieran derivarse para los compradores de buena fe, **SE RECUERDA QUE DICHAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS SON ILEGALES.** La Ley del Suelo autoriza a los Alcaldes a imponer sanciones por infracciones urbanísticas por cuantía de hasta **400.000.000 de pesetas**, previéndose en la misma Ley la demolición a coste del interesado de lo construido indebidamente.

Cualquier persona que desee obtener información sobre esta materia, podrá interesarla de la Unidad de Disciplina Urbanística.

AYUNTAMIENTO DE CORDOBA | Área de Actividades y Licencias Urbanísticas

Fuente: Diario Córdoba, sf.

do directamente asociados al fenómeno e, incluso, el uso al que están destinados -segunda residencia-, y la tipología edificatoria, se procede a cuantificarlo; en esos momentos se estiman que las *parce-*

*laciones clandestinas* (vid. figura 7.01)<sup>303</sup> ocupan 2.000 ha de suelo, que superan ampliamente las 1.200 que ocupaba el suelo urbano en esos momentos (*ibidem*).

Años más tarde, los redactores del plan general de 2001 pondrían el acento en la singularidad del fenómeno de las parcelaciones ilegales o, como gráficamente se las denominaba en el *Anexo II* de dicho documento, *parcelaciones de vivienda abusiva* (Ayuntamiento de Córdoba, 2001b). Para dichos autores, se trata de un fenómeno completamente desconocido y poco estudiado, y ello a pesar de que, desde el ámbito local se hubieran "[...] producido toda serie de *explicaciones* sobre el funcionamiento del fenómeno, de *intuiciones* tomadas como seguras [...] sobre un fenómeno del que paradójicamente no se sabía nada significativo salvo la información geográfica ofrecida por diversos censos" (*ibidem*, p. 0-5). Pero, lo que realmente llama su atención, es que el fenómeno se presentara como "[...] algo *consustancial* a la sociedad local, NATURAL [sic] e incapaz de producir el asombro que conduce a la necesidad de interpretar los fenómenos. En cambio, visto desde el *exterior* el fenómeno aparecía con una *brutalidad* que obligaba a la necesidad de *explicar* dicho fenómeno" (*ibidem*). En definitiva, el documento ponía el acento en la necesidad de tratar de indagar en la explicación del fenómeno, como paso previo a la propuesta de acciones concretas para abordarlo.

Como resultado de dichas indagaciones, el documento ofrecía algunas claves que ayudaban, no solo a dimensionar cuantitativamente el fenómeno en esos momentos, sino también, a comprender algunas de las lógicas explicativas que estarían detrás del mismo. En este sentido, junto con la diferenciación tipológica básica existente entre las

<sup>302</sup> El anuncio debió ser publicado hacia mitad de los años noventa, coincidiendo con el repunte del fenómeno parcelario y su extensión a los suelos de la vega.

<sup>303</sup> Es el término que aún se seguía utilizando en esos momentos para referirse al fenómeno.

parcelaciones que se venían desarrollando en la sierra frente a las que lo hacían en la vega (*ibidem*, p. 2-38), se destaca que se trata de un fenómeno muy complejo que, por tanto, trasciende de las explicaciones excesivamente simplistas que lo asocian con un submercado de vivienda diferente (*ibidem*, p. 0-5). Una prueba de ello, sería la coexistencia dentro de los asentamientos de una mixtura de usos que irían "[...] desde instalaciones más o menos provisionales a auténticas mansiones de estética dudosa, pasando por viviendas de tipología rural, todo ello entremezclado con naves que sirven a veces de vivienda y que en otros casos albergan actividades productivas, tales como talleres o almacenes, corrales, establos y viveros [...]" (*ibidem*, p. 2-37).

Por último, ya en la escala territorial, el fenómeno también será abordado en el contexto de la elaboración del plan de ordenación del territorio de la aglomeración urbana de Córdoba<sup>304</sup>. Para este ámbito, solo se ha podido disponer de dos documentos; el primero, el *Diagnóstico Territorial Propositivo* (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2011); y el segundo, el *Avance de la Ordenación* y propuesta dirigido a los municipios para propiciar su participación (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2012). Por tanto, se trata de documentos en una fase muy embrionaria, por lo que sus propuestas deben ser tomadas como indicaciones generales que, dado además el tiempo transcurrido desde su redacción, y los cambios sociales y de coyuntura económica sucedidos desde entonces hasta el momento actual, acentúan aún más su carácter de *desfase*. En todo caso, parece oportuno analizarlos con la

intención de comprobar cómo entendía el equipo redactor y la administración regional que debía contemplarse el fenómeno de las parcelaciones ilegales.

El documento de 2011 reconoce el proceso de "[...] parcelación irregular, como fenómeno de trascendente significación en el ámbito [...]" añadiendo que se trata de un "[...] sistema de *colonización del suelo* carente de una estructura urbanístico-territorial que propicie la articulación de estas presencias en el seno de un modelo" (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2011, p. 15). Pero, además, se pone de manifiesto el gran impacto que este tipo de asentamientos suele generar desde diversas vertientes (ambiental, paisajística, territorial, etc.), lo que en el caso de la aglomeración cordobesa tiene "[...] especial incidencia [...] derivados del impacto urbanístico y paisajístico, debido a sus localizaciones en zonas *clave* del entorno: piedemonte serrano, vega del Guadalquivir y cercanías del complejo de Madinat Al-Zahra" (*ibidem*). Esto supone que, a los impactos característicos de este tipo de desarrollos urbanos, en el caso de Córdoba se añaden otros que ponen en riesgo elementos fundamentales de su estructura territorial y patrimonial. Tal vez derivado de las graves consecuencias señaladas, el documento señala que en "[...] la reconversión de estas parcelaciones como áreas urbanas [debe prevalecer] frente a la reiteración tipológica y funcional [...] la diversificación y el equipamiento además de su correcta inserción en el modelo diseñado [y, por tanto] debe ir más allá de la mera legalización de su situación" (*ibidem*). Por tanto, desde el documento se requiere de una participación activa del planeamiento urbanístico encaminada a superar la posición que ha venido siendo la tónica dominante para afrontar la problemática: es decir, confiarlo todo a la simple modificación del cambio de clasificación del suelo para la que la técnica de la

<sup>304</sup> El de Córdoba, es el único centro regional que no cuenta con su plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana aprobado. Solo Huelva estaría en una situación similar, aunque en su caso, ya esté redactado y se encuentre en fase de tramitación.



gestión urbanística dote de carácter urbano a los asentamientos en cuestión.

En relación con el segundo de los documentos, la mención a los procesos de parcelación ilegal es tratada de una forma mucho más tangencial. Ello probablemente sea debido al hecho de ir dirigido a los responsables políticos de las entidades locales del ámbito, que al análisis y diagnóstico de la realidad socio territorial del ámbito. Tal vez esa sea la razón para que en ningún momento aparezca el término, no ya de parcelación ilegal, sino ni siquiera el de parcelación. De esta forma, el fenómeno queda *enmascarado* bajo el más genérico de *asentamientos*, aprovechando para ello el tratamiento que se da a los mismos en el decreto 2/2012. En este sentido, el documento remite directamente a la planificación urbanística de cada municipio, donde estas cuestiones deben ser abordadas con sujeción al marco normativo vigente.

**Figura 7.02:** Imágenes de parcelaciones ilegales incipientes. A la izquierda, parcelación ilegal *Villabáñez* (Valladolid) en los primeros años ochenta; a la derecha, parcelación ilegal *¿Las Pitas?* (Córdoba) hacia 1995.



Fuente: Ezquiaga Domínguez, 1983, p. 68.



Fuente: Archivo Histórico Municipal de Córdoba (sf).

Junto con esta panorámica general, cabría señalar que el proceso de parcelación ilegal que se viene desarrollando en Córdoba no difiere en mucho de los que se han podido documentar para otros municipios. Bien al contrario, presenta rasgos tan similares que podría hacer pensar en que sería la respuesta a las mismas lógicas socioeconómicas y territoriales. Un ejemplo de lo anterior se refleja en las fotografías de la figura 7.02, donde se muestra el estado incipiente de sendas parcelaciones ilegales; la imagen de la izquierda referida a un asentamiento ilegal identificado en el municipio de Valladolid en los primeros años 80 y, la segunda, recoge el estado inicial de la parcelación ilegal de Las Pitas, en Córdoba, hacia mitad de los años noventa. Además de los elementos comunes que se pueden apreciar en sendas imágenes, un análisis más en profundidad de las mismas, permitiría identificar algunos de los rasgos característicos de este tipo de asentamientos. Así, ambas imágenes reflejan el proceso de desarrollo que sigue este tipo de asentamientos; el comienzo a partir de la

apertura de los caminos, a los que, a lo sumo, se les dota de una capa de zahorra para mejorar la circulación de vehículos. En este primer estadio de desarrollo, no es habitual que los asentamientos cuenten con ningún otro elemento de urbanización; ni siquiera el de suministro de energía eléctrica que, por lo general, llegará cuando haya una masa crítica de parcelistas que haga viable su instalación. Con la adquisición de las primeras parcelas, comenzarán los trabajos de vallado, que se inicia, como muestran gráficamente las imágenes de la figura 7.02, con la colocación de la puerta que servirá de acceso al interior de la parcela. Los

siguientes pasos del proceso ya presentan más variantes, y dependerán en gran medida, tanto del uso que el parcelista vaya a hacer de su propiedad (vivienda, actividad industrial, cultivo, ocio, etc.), como de la dinámica que esté viviendo el propio proceso en esos momentos.

Por el contrario, también existen algunos elementos diferenciadores con los procesos que se han descrito para otros municipios. En este sentido, uno de esos aspectos que distinguen las parcelaciones ilegales de Córdoba con las descritas, por ejemplo, en el trabajo de Ezquiaga Domínguez (1983) tendría que ver con la tipología y calidad de las edificaciones. Para este autor, se trataría de construcciones de escasa calidad de la edificación, generalmente asociadas a procesos de autoconstrucción (*ibidem*, p. 61 y ss.). En contraste con esta situación, en las parcelaciones ilegales de Córdoba lo que predomina es la coexistencia en un mismo ámbito de edificaciones de las más diversas tipologías, calidades, superficies y estilos (*vid.* figura 7.03); todo ello, además, compartiendo espacio con otros usos. Aunque, por otro lado, bien podría pasar que se tratase de diferentes estadios de un mismo proceso.

En este sentido, se ha podido constatar que, sobre todo en las parcelaciones situadas en la zona de la vega, en el inicio del proceso las primeras edificaciones pueden coincidir con el patrón descrito; es decir, viviendas de tipología humilde y, en muchas ocasiones, de autoconstrucción. Sin embargo, en un estadio más avanzado, es muy

**Figura 7.03:** Ejemplos de dos edificaciones de calidad constructiva y arquitectónica contrastada localizadas en la parcelaciones ilegales de Córdoba.



**Fuente:** Archivo del autor (2017).

habitual que, junto a éstas, convivan edificaciones de mayores niveles de calidad. Esta situación estaría poniendo de manifiesto la existencia de otro tipo de usuario y, por ende, de otras lógicas sociales; así, esta nueva realidad podría ser la consecuencia de la llegada de lo que los redactores del *Anexo II* del plan general de ordenación urbana de 2001 denominan como "[...] el grupo de los *nuevos ricos* o *ricos sumergidos* (tenderos, joyeros...) cuya presión se dirige sobre todo a la vivienda de lujo en parcelaciones ilegales por un problema de segregación social" (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a, p. 1-23). Pero también, aunque ya en etapas mucho más cercanas al momento actual, y con un alcance más limitado, a la llegada de personas que se dedican a actividades vinculadas al cultivo de productos destinados al narcotráfico<sup>305</sup>.

<sup>305</sup> Desde hace algún tiempo se vienen sucediendo actos de desmantelamiento de cultivos clandestinos de marihuana en el interior de las parcelaciones ilegales, lo



La situación anteriormente descrita no se presenta de la misma forma en todas las parcelaciones, siendo más característica de las situadas en la zona de la vega. Estas circunstancias sirven para corroborar otro de los rasgos del propio fenómeno que, en caso de Córdoba llevaría, además, a afianzar las diferencias existentes entre las parcelaciones ilegales de la sierra frente a las de la vega. En este sentido, como ya se vio en los capítulos iniciales de la tesis, el fenómeno de las parcelaciones ilegales tendría su precedente inmediato desde el punto de vista temporal y tipológico, en las urbanizaciones de segunda residencia; éstas enfocadas a satisfacer la creciente demanda de las nuevas clases burguesas asociadas al ocio y el tiempo libre. A este primer estadio del proceso obedece la formación de las parcelaciones ilegales en la zona de la sierra en Córdoba; coincide tanto en el aspecto temporal, aunque un poco más tardío que en el resto de los ejemplos utilizados en los capítulos precedentes, como formal, tipológico y social. Por otro lado, la mejora de las condiciones económicas de finales de los años ochenta y los primeros noventa, conllevará la extensión del fenómeno hacia capas más amplias de la sociedad; será el momento del desarrollo de las parcelaciones ilegales de la vega, ahora asociadas, tanto a actividades de agricultura de subsistencia y ocio, como a la construcción de viviendas, en este caso, con una cierta vocación de vivienda habitual, al menos durante los primeros estadios de desarrollo del fenómeno<sup>306</sup>.

En definitiva, el fenómeno de las parcelaciones ilegales se desarrolla en el municipio de Córdoba en dos estadios temporales claramente diferentes, asociados, a su vez, a dos espacios geográficos de carac-

---

que sería un signo más de los nuevos usos a los que estos ámbitos se están destinando (Redacción, 2017, 2018).

<sup>306</sup> Para una ampliación de las ideas relacionadas con la existencia de estos dos estadios del fenómeno, puede verse el capítulo 6.

terísticas completamente diferentes, de ahí la división inicial entre las parcelaciones de la sierra y las del valle. En este sentido, el inicio del proceso se ha documentado hacia mitad de los años sesenta en los suelos de la sierra, asociados a un tipo de parcelación con buenas condiciones ambientales, con edificaciones de ciertas calidades arquitectónicas y vinculadas a un uso mayoritariamente de segunda residencia. Por contra, la eclosión del mismo en los suelos de la vega se ha fechado hacia mitad de los años ochenta, vinculadas, al menos en sus inicios, a la instalación de pequeños huertos, tanto de ocio como de subsistencia y, en segundo lugar, a la construcción de viviendas de primera residencia de carácter muy precario<sup>307</sup>.

## 7.2 Los agentes implicados en el proceso

Es probable que una de las cuestiones más interesantes y, al mismo tiempo, más complejas de abordar en el contexto de la investigación, haya sido el de la definición y el análisis de los distintos actores implicados en el desarrollo del fenómeno parcelario. El interés deviene de la necesidad de conocer, no solo cuáles son dichos actores y el papel que han tenido en el proceso de aparición y posterior desarrollo de las parcelaciones ilegales en Córdoba, sino también su nivel de responsabilidad y la capacidad, en su caso, para revertir el problema. Y en cuanto a la complejidad, porque el propio carácter ilícito del proceso, al situarse al margen del ordenamiento jurídico vigente, hace que la obtención de información directa para llevar a cabo la investi-

---

<sup>307</sup> La Moción presentada por el Delegado de Urbanismo al Pleno del Ayuntamiento en mayo de 1980 así lo constata (vid. apartado 5.2.1).

gación no fuera una tarea fácil. En cualquier caso, aún con las limitaciones señaladas, se ha creído necesario acometer la tarea de delimitar hasta donde ha sido posible, el rol que han tenido los agentes que, en las distintas esferas, social, política o administrativa, han tenido, y mantienen en la actualidad, en relación con el fenómeno. En este sentido, se va a estudiar por separado el papel que han jugado los tres principales agentes que estarían implicados en el proceso: El parcelador, el parcelista y, finalmente, agrupados en un mismo apartado, las administraciones e instituciones públicas concernidas. Se trataría de las tres patas que soportan y, en mayor o menor medida, han dado soporte y, por tanto, han permitido, que el proceso haya cobrado la dimensión social y territorial que ha alcanzado en la actualidad.

### 7.2.1 Consideraciones iniciales

En cualquier investigación en la que estén presentes distintos actores que requieran de un análisis individualizado, el orden en el que se acometa el estudio de cada uno de ellos puede traslucir una cierta intencionalidad en el discurso. Esto no ocurre en aquellos casos en los que el orden venga condicionado por el desarrollo temporal del objeto de estudio; en estas ocasiones basta con señalar que dicho orden se establece a partir de esa regla. En otras ocasiones, como en la presente, el orden ha de establecerse a partir de otros criterios, dado que el cronológico no tiene sentido; y dado que no existen razones claramente objetivables que permitan definir dicho orden, se ha optado por comenzar con el parcelista, por entender que, a la postre,

será la pieza clave de todo el proceso<sup>308</sup>. De lo anterior solo se debe colegir que no existe ninguna intencionalidad de tipo alguno a la hora de abordar el análisis de cada uno de los agentes definidos anteriormente, y que serán objeto de estudio en los apartados siguientes.

En todo caso, en los capítulos 2 y 3 se dejaba entrever que, para algunos autores, el proceso se inicia como respuesta del mercado a una demanda insatisfecha que buscaba un determinado producto que la ciudad planificada no había sido capaz de ofrecer y, por tanto, satisfacer. De lo anterior se podría colegir que, por tanto, la pieza clave del proceso y, de ahí, con la que se iniciaría éste, sería la figura del parcelista. No obstante, en los capítulos iniciales de la tesis también se ha constatado que las parcelaciones ilegales son posteriores a las urbanizaciones de segunda residencia; y que, por tanto, ya existía en el mercado un producto que, al menos en sus caracteres formales, podría servir para satisfacer las aspiraciones de la población que buscaba su *reencuentro* con la naturaleza. Sin embargo, también se ha puesto de manifiesto, que hay un factor determinante que condicionó que el grueso de la población no pudiera acceder a dichas urbanizaciones de segunda residencia que ofrecía el mercado formal o reglado: el precio. En definitiva, lo señalado anteriormente podría servir para justificar que el análisis de los actores comience por el parcelista, como la clave de bóveda del proceso parcelador; ello a pesar de que haya otros autores que sitúen al parcelador en el origen de dicho proceso (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a, p. 2-48).

Pero antes de entrar en el estudio de cada uno de los actores intervinientes en el desarrollo de las parcelaciones ilegales, se cree oportuno

---

<sup>308</sup> Se refiere, por tanto, no solo a los inicios y posterior desarrollo del proceso, sino, sobre todo, a los estadios más avanzados, fundamentalmente al momento actual.

tuno abundar un poco más en alguno de los rasgos generales del propio fenómeno. En este sentido, diversos documentos apuntan a que todo el proceso comenzaría con la división de una finca matriz, siempre de carácter rústico, en un cierto número de parcelas. En esta primera fase, la casuística es casi interminable; desde el origen y el tamaño de la finca matriz, hasta el número y dimensiones de las parcelas finales de la parcelación, pasando por el tipo de finca en cuanto a la forma de explotación agraria original; o bien, la forma jurídica que se adopta en el loteado, etc. Bien es cierto que algunas de estas cuestiones no tienen un reflejo en la imagen final de la parcelación, pero su consideración puede ayudar a comprender mejor el fenómeno en todas sus facetas. En cuanto a las primeras cuestiones, el tamaño de la finca matriz, el tipo de explotación original y el tamaño de las parcelas finales, suele guardar una cierta relación. En este sentido, las parcelaciones que se desarrollan sobre suelos no cultivados, fundamentalmente en el sector serrano del término municipal<sup>309</sup>, proceden de explotaciones forestales y cinegéticas de muy baja productividad; se trata, por lo general, de fincas de gran tamaño<sup>310</sup>, que quedan divididas en parcelas también de grandes dimensiones, por lo general, al menos en origen<sup>311</sup>, por encima de los 3.000 m<sup>2</sup>. Por el

contrario, en los suelos de regadío, tanto la finca matriz como las parcelas finales de la parcelación, suelen ser de menores dimensiones<sup>312</sup>. En este sentido, la finca original que sirve de base para las parcelaciones ilegales que se desarrollan en la zona de la vega son, por lo general, de tamaño pequeño o mediano y, a su vez, el loteado posterior se materializa en parcelas de menor tamaño que las de la sierra; pero, además, no es habitual que dicha finca coincida con la matriz, sino que, habitualmente, se trata a su vez de una segregación de ésta.

Un aspecto antes comentado, común para todas las parcelaciones ilegales, si bien más frecuente en las de la vega, es la paulatina fragmentación de las parcelas iniciales. En este sentido, los redactores del plan general de 2001 llamaban la atención sobre este proceso que podía tener como resultado la formación de parcelas con superficies, incluso, inferiores a 500 m<sup>2</sup>, lo que para los autores supondría desmentir "[...] con bastante claridad el mito *rural* del consumo de suelo como origen de las parcelaciones ilegales, dado que el horizonte final de la ocupación del suelo apenas permite a las viviendas tener un pequeño jardín y en absoluto una huerta productiva *eficiente*" (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a, p. 2-44). Este tipo de situaciones que se dan, de una forma más o menos intensa en la mayor parte de las parcelaciones, sería el resultado "[...] del complejo proceso de acumulación [de las rentas] que se produce en las parcelaciones" (*ibidem*). En estos casos, el propietario inicial acometería la compra de la finca original como una inversión, con dinero procedente "[...] en muchos casos [de] rentas sumergidas o irregulares" (*ibidem*), con lo que se daría inicio a "[...] un proceso de *capitalización* en el que las

<sup>309</sup> La parcelación ilegal La Atalayuela, situada en la zona de la campiña, es la única que estaría sobre suelos de secano y no está en la zona de la sierra o el piedemonte.

<sup>310</sup> El apartado 5 del presente capítulo establece la clasificación de las parcelaciones a partir de su extensión superficial.

<sup>311</sup> Como se señalaba en el capítulo anterior, las ordenanzas establecidas por el PGOU de 1958 para la zona de la sierra prohibía la segregación y construcción de viviendas en parcelas con una superficie inferior a 3.000 m<sup>2</sup>. Por tal motivo, en la mayor parte de las parcelaciones del sector serrano, las parcelaciones se lotearon en origen en parcelas de ese tamaño, aunque, con posterioridad, fruto de subdivisiones posteriores, las dimensiones de estas hayan ido reduciéndose.

<sup>312</sup> Al igual que para las parcelaciones de la sierra, en el apartado 3.3 siguiente se señalan las principales características de las parcelaciones de la vega en cuanto a extensión superficial.

subdivisiones posteriores y enajenaciones permiten aportar fondos (nuevamente opacos) [sic] para la edificación" (*ibidem*). Pero, además, también es frecuente localizar varias edificaciones de viviendas en de la misma parcela, generalmente de grandes dimensiones; cuando esto se produce, cabría pensar que se trata, no del fenómeno descrito anteriormente, sino que existirían lazos familiares entre los habitantes de las distintas viviendas (*ibidem*). El resultado final de estos procesos, supone introducir una cierta sensación de caos y desorden, tanto en la trama viaria del interior de la parcelación, como en la imagen exterior del asentamiento, donde la disposición anárquica de las edificaciones, así como la gran diversidad en el tamaño de las parcelas, acentuaría dicha percepción de desorden o desorganización.

También se dan distintas casuísticas, tanto en relación con el tipo de promotor de la parcelación, o de la forma en que se lleva a cabo el acto jurídico de división de las parcelas. Las primeras serán analizadas en el apartado correspondiente al parcelador; mientras que las segundas lo serán cuando se desarrolle el papel jugado por las administraciones y otros organismos de carácter público, fundamentalmente, los registradores de la propiedad y los notarios.

Por último, también parece oportuno tratar de apuntar algunas respuestas a la pregunta de por qué surgieron las parcelaciones ilegales y qué factores influyeron en su rápida extensión y desarrollo. Aunque estas cuestiones ya fueron abordadas y respondidas de forma general en los capítulos iniciales de la tesis, se ha creído necesario hacer una aproximación de las mismas en el caso de estudio. En este sentido, para los redactores del documento del plan general que se viene citando, ese "[...] proceso de formación *tumoral*, en el que la parcelación crece por agregación y colmatación, se convierte rápidamente en un proceso de contagio al territorio circundante, en una metástasis

que se extiende rápidamente" (*ibidem*, p. 2-45). A pesar de que los términos utilizados para definir el proceso pudieran no ser muy afortunados, lo cierto es que el diagnóstico parece acertado, al menos en determinados sectores de la vega. Los motivos que los propios autores esgrimen para que esta situación se produzca serían los siguientes: *a) por el efecto demostración, b) por la existencia de un "sector promotor" de parcelaciones, c) por las deseconomías externas que provocan los suelos no parcelados y, d) por el efecto multiplicación* (*ibidem*). El primero estaría haciendo referencia al hecho de que los propietarios de fincas próximas a aquellas donde se ha desarrollado una parcelación ilegal, constatan cómo los titulares de esos suelos han obtenido mayores beneficios de los que ellos perciben con la explotación agrícola o forestal de la propia, lo que les *empujaría* a seguir el mismo camino; esta situación se vería facilitada en un contexto económico de bajos rendimientos en la explotación de la tierra. La existencia de parceladores profesionales, segundo de los motivos esgrimidos, sería una especie de catalizador del descrito anteriormente. El tercero, por su parte, se explicaría por la dificultad y el incremento de costes de explotación de las fincas agrícolas situadas entre asentamientos parcelados, derivado de la imposibilidad de empleo de determinados medios auxiliares. Por último, el denominado *efecto multiplicador* tendría que ver con las tensiones urbanísticas que van apareciendo en las fincas vacantes con la paulatina aparición y desarrollo de las infraestructuras asociadas a las parcelaciones ilegales (*ibidem*).

Finalmente, también se constata el fracaso de las medidas adoptadas por el plan general de 1986 que, cabe recordar, proponía el desarro-

llo de las parcelaciones ya iniciadas<sup>313</sup> con el objetivo de canalizar la oferta de vivienda de segunda residencia fuera de la ciudad sin generar nuevas afecciones (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a, p. 2-54). Las citadas propuestas fracasaron, entre otras cuestiones, por la ausencia de una decidida aplicación de las políticas de disciplina urbanística "[...] tendentes a impedir la extensión del fenómeno, cuando no a *castigar* las actuaciones más dañinas con derribos, retirada de materiales, corte de accesos, etc." (*ibidem*). Lo anterior suponía mandar un mensaje de *impunidad*, tanto a parcelistas como, sobre todo, a parceladores, que veían mayor negocio en poner nuevo suelo parcelado a la venta que en invertir en la regularización del ya existente. En este sentido, los autores del estudio que se viene citando, señalan que detrás de estos hechos habría un error en el diagnóstico del fenómeno o, cuando menos, unas "[...] interpretaciones espontáneas o interesadas [...]" del mismo, lo que habría conducido al fracaso de las políticas previstas para atajar el problema (*ibidem*). Así, añaden, dicho discurso se sustentaría en alguna de las siguientes hipótesis: la de la demanda insatisfecha de vivienda unifamiliar, la de la rebaja de los estándares de urbanización y, por último, la de *los costes diferidos a costa de la comunidad* (*ibidem*). La primera, como su propia formulación sugiere, sería la inexistencia de este tipo de producto inmobiliario -vivienda unifamiliar de bajo coste- el que empujaría a las personas a buscarlo en el *mercado irregular*. La segunda, por su parte, directamente relacionada con la anterior, señala la necesidad de rebajar los estándares de urbanización para conseguir reducir los costes y, por tanto, un menor precio final del m<sup>2</sup> de suelo. La última hipótesis apuntaría a que, en definitiva, se trata de "[...] urbanizaciones *estándares* -aunque ilegales en su desarrollo urbanístico- que desarrollan

en primer lugar la inversión *privada*, la vivienda, para trasladar más tarde los costes *colectivos* [de urbanización, dotación de servicios, etc.] a la colectividad" (*ibidem*, p. 2-55). No obstante, los propios autores desmontan dichas *interpretaciones espontáneas o interesadas* al señalar que "[...] como muestran los datos que se han aportado a lo largo del informe sobre las condiciones socioeconómicas de las familias en Córdoba [es dudoso] que exista un suficientemente amplio bloque de demanda de vivienda unifamiliar barata [...]" (*ibidem*). Ello es debido, básicamente, a que, en la ciudad, "[...] donde el bloque más importante de demanda insatisfecha es el de la primera vivienda para la formación de hogares, no parece muy razonable incluir en las *necesidades sociales* un modelo de segunda residencia *subvencionado* de una u otra forma por la administración pública" (*ibidem*). Por tanto, los autores sugieren que los usuarios de las parcelaciones ilegales provienen de "[...] familias [que] poseen ya una vivienda y la parcelación es la *segunda residencia*, el lugar de entretenimiento rural" (*ibidem*).

En todo caso, parecería lógico pensar que los anteriores no serían los únicos motivos por los cuales aparecen y se extiende el fenómeno de las parcelaciones ilegales. Para completar el elenco de razones que explicarían todo el proceso, es necesario analizar el papel que han jugado los principales actores implicados en el mismo.

### 7.2.2 El parcelista

Tal vez sea la figura del parcelista la más compleja de caracterizar por cuanto no existen fuentes fácilmente accesibles a las que acudir para tal fin. No obstante, existiría la posibilidad de acudir a los registros de

<sup>313</sup> Se refería sólo a aquellas parcelaciones que se calificaron como compatibles con el modelo urbano propuesto por el propio plan general.

la propiedad<sup>314</sup> y hacer un seguimiento de las inscripciones correspondientes a las distintas parcelas existentes en las parcelaciones; y para cada una, recoger los datos básicos de los compradores (edad, profesión, nivel de instrucción, domicilio o estado civil), lo que permitiría, una vez incorporados a una base de datos, caracterizarlos a partir de dichos rasgos. Una labor, por lo demás, inabarcable en el contexto de esta investigación<sup>315</sup>. La otra vía sería la utilizada por la Comunidad de Madrid en los años ochenta para el estudio de las urbanizaciones ilegales existentes en su territorio, donde se procedió a la realización de un trabajo específico de análisis de dicha figura (COPLACO, 1981).

A pesar de las dificultades, diversos trabajos han intentado profundizar en las características de los parcelistas. Entre los más tempranos estaría el ya citado en capítulos precedentes de Gaviria Labarta (1971); si bien es cierto que el trabajo de este autor no se centraba específicamente en los usuarios de las parcelaciones ilegales sino, de forma genérica, en los de las urbanizaciones de segunda residencia; y, específicamente, en las localizadas en lo que el propio estudio denomina *hinterland* de Madrid. Su importancia y relación con el presente apartado, radica en que se trata del único estudio que se ha podido documentar, que ha hecho un acercamiento a estas cuestiones desde

<sup>314</sup> La dificultad para la identificación entre la finca registral y su localización geográfica precisa ha sido recientemente abordada por Trujillo Cabrera (2017). El texto aborda de manera exhaustiva esta problemática, así como los trabajos que se están haciendo para superarlos.

<sup>315</sup> En el estudio sobre parcelaciones que se realizó en 1996 para el PGOU de 2001, se contabilizaron 3.195 viviendas. Teniendo en cuenta el gran número de parcelas sin edificar en esos momentos, así como las nuevas parcelaciones aparecidas desde entonces (ver capítulo anterior), el número de parcelas y, en consecuencia, de inscripciones en el registro, puede alcanzar una cifra realmente inabarcable para un trabajo que ha de hacerse de forma manual.

el ámbito de la sociología; y, en segundo lugar, porque dada la fecha de su realización, puede servir de contraste con otros posteriores con similares objetivos. El trabajo diferencia dos clases de usuarios asociados, a su vez, a dos tipos distintos de urbanizaciones; en las primeras, que denomina nuevas urbanizaciones, el usuario que predomina procede "[...] de las nuevas clases medias, tanto tecnocráticas como profesionales y comerciantes e industriales, mezcladas un tanto con altos funcionarios, rentistas, financieros, etc." (*ibidem*, p. 229). Por su parte, en las urbanizaciones "[...] pobres, modestas, el usuario corresponde también a las clases medias bajas (pequeños funcionarios, empleados, comerciantes modestos)" (*ibidem*). Lo anterior pone de manifiesto que hay una clara distinción entre los dos tipos de asentamientos en función del poder adquisitivo del usuario; a ello se añade también una diferenciación a partir del tipo de barrio de origen del usuario: de clase alta en los primeros, frente a los de tipo obrero los segundos. En este sentido, el autor destaca que, a partir de los resultados del estudio, dichos barrios obreros son, por lo general, relativamente recientes y con un buen nivel en cuanto a dotaciones y espacios verdes; por este motivo, continua, "[...] deberían haber sido suficientes para mantener un nivel de tranquilidad, reposo y salud favorable para los usuarios" (*ibidem*). Para el autor, esta situación es "[...] no solo contradictoria sino absurda, ya que han tenido que alquilar o comprar una vivienda nueva y luego construirse otra secundaria también nueva" (*ibidem*). De lo anterior se podría inferir que, es probable que estos usuarios, y a pesar de dichas comodidades, aún tengan algún tipo de carencia no satisfecha que les haga incurrir en dichas contradicciones.

Centrado específicamente en la figura del "[...] comprador de parcelas ilegales o *parcelista* [...]" García-Bellido (1986, p. 19) analiza este agente del proceso a partir de tres aspectos: el económico, el social y, por



último, el que sitúa bajo lo que denomina *ideologías de la demanda* (*ibidem*, p. 20); si bien, se centra, básicamente, en las motivaciones del parcelista a la hora de adquirir una parcela, más que en el perfil propiamente dicho. Con todo, apunta hacia algunas cuestiones para seguir avanzando en su caracterización. Así, señala que

[...] en las grandes ciudades, donde el obrero cualificado ha estabilizado su situación residencial, ha acabado de pagar un piso subvencionado en un barrio dormitorio y se ha comprado un utilitario, la situación del paro o el alcanzar el desahogo frente a una economía de supervivencia, le "legitiman" moral, económica y socialmente para buscar la adquisición de una parcela y construirse su taller o su "chalet" de segunda residencia o huerto familiar de fin de semana en una parcelación ilegal y a bajo costo. (*ibidem*)

De lo anterior, es fácil inferir algunos aspectos del perfil del parcelista, establecidos por este autor a partir de ciertos matices. Se trataría de una persona de clase trabajadora, residente en un barrio obrero de la periferia, titular de una vivienda y de un vehículo, y con una situación económica lo suficientemente holgada, como para poder permitirse dedicar el ahorro a la adquisición de una parcela y, de manera simultánea o con posterioridad, a la construcción de la vivienda. Para otros autores, la figura del parcelista podría condensarse en seis aspectos básicos (Betrán Abadía y Franco Hernández, 1994, pp. 61 y ss.). El primero, hace referencia a la cualificación profesional, situándolo en el estrato de los de menor nivel, a lo que asocian, sin embargo, unos ingresos medios, aunque sin mantener un salario fijo. En el segundo, se señala su bajo nivel cultural, algo que, para los autores, les impediría "[...] aprovechar las posibilidades de ocupación del tiempo no laboral que permite la ciudad" (*ibidem*, p. 62); en consecuencia, la par-

cela sería el lugar elegido para *gastar* el tiempo libre. En el tercer aspecto, se destaca el origen inmigrante rural del parcelista, por lo general con "[...] un nivel de arraigo en la vida urbana bajo", a lo que habría de añadirse "[...] una hipertrofia en su vida doméstica" (*ibidem*). El cuarto rasgo destacado, sitúa al usuario de la parcela ilegal "[...] en un barrio periférico y con un bajo nivel de equipamientos" (*ibidem*, p. 63). Por lo que se refiere a la quinta de las características destacadas, los autores apuntan a que se trataría de "[...] un hombre de mediana edad, [que] está casado, tiene hijos y su mujer se dedica a sus labores" (*ibidem*). Por último, el sexto de los rasgos que identificarían al parcelista, sería el de que ya cuenta con una vivienda en propiedad, además de coche, lo que le permitiría "[...] plantearse la posibilidad de desviar excedentes hacia la segunda residencia" (*ibidem*).

Pero, ¿cómo se justifica el término utilizado para denominar a estas personas? A los compradores de suelo en las urbanizaciones de segunda residencia e, incluso en las actuales donde predomina la residencia habitual, nunca se les ha aplicado el término *parcelista* para referirse a ellos. Esto es así porque el objetivo de estas personas no es tanto la compra de una parcela, que sólo es el medio para el fin último que es la construcción de una vivienda; ello con independencia de que sea primera o segunda residencia. Sin embargo, en el fenómeno parcelario, al menos en sus inicios, la compra de la parcela era un fin en sí mismo, mientras que la construcción de la vivienda, cuando llegaba, era una acción secundaria. Esto explica, por un lado, el término utilizado para designar a las personas usuarias de este tipo de bienes -parcelistas-, pero también, la falta de interés de estos por ir completando la urbanización del interior de la parcelación. Lo que les interesa es la parcela en sí, lo que hay de la valla exterior hacia dentro de su propiedad; el resto es accesorio, solo el medio necesario para acceder a su propiedad. Solo así se puede explicar la suntuosi-

dad de la mayor parte de los vallados exteriores y de muchas de las viviendas, en contraste con el estado *suburbano*, y muchas veces precario, del resto de la parcelación.

"[...] El cordobés ama el campo. Ese campo variado y magnífico que Dios le ha dado. De fácil accesibilidad desde el casco urbano. Lo que, unido a las favorables condiciones locales meteorológicas, de sol, temperatura [...] lo convierten en una deliciosa expansión para el cuerpo y el espíritu" (Sin autor, n.d.)<sup>316</sup>. De esta forma tan gráfica comenzaba un escrito, sin autor ni fecha, dirigido al Teniente de Alcalde del ayuntamiento de la ciudad y a la *Comisión de Coordinación*<sup>317</sup>, en el cual se exponían las razones del por qué se debía, no sólo permitir la pervivencia de las *urbanizaciones clandestinas*, sino también facilitar la adecuación de sus infraestructuras básicas. Es probable que en esas palabras estén condensadas muchas de las claves del fenómeno parcelario y, específicamente, en cuanto a las motivaciones del parcelista para adquirir una parcela. Junto a éstas, la "[...] coincidencia del desarrollo económico y la incorporación de grandes sectores sociales a un cierto bienestar han hecho que buen número de cordobeses una vez conseguida en propiedad su vivienda permanente, busquen una parcela propia donde pasar los fines de semana [...]" (*ibidem*). Como se verá a continuación, este perfil de parcelista que se descri-

be, formaría parte del segundo estadio de desarrollo del proceso, cuando el fenómeno de la segunda residencia se extiende definitivamente hacia amplias capas de la sociedad (*vid.* figura 7.04). En este sentido, el documento que se viene citando señala que "[...] en la situación actual de ingresos familiares por el trabajo, de una vida diaria encajonada en la vivienda, en la escuela, en el coche, en el taller o en la oficina, es normal que el hombre busque esta expansión semanal y pague con facilidades crediticias el importe de este sano y barato descanso" (*ibidem*). Se trataría, por tanto, de parcelistas que pertenecen a un amplio espectro de la clase trabajadora, de sectores tan variopintos como la educación, la industria o los servicios, que tienen

**Figura 7.04:** Viñeta incluida en el artículo titulado "Nuevos medios para la lucha contra las infracciones urbanísticas", publicado en la revista municipal El Pregonero.



Fuente: Estrada Aguilera et al., 1984, p. 5.

<sup>316</sup> El texto citado forma parte de un conjunto que, bajo el nombre genérico de parcelaciones ilegales, contiene escritos y documentos de diversa índole, entre los que destacan, las Mociones presentadas por el Delegado de Urbanismo al pleno del ayuntamiento citado en distintas partes de la tesis. AGMU C-3614/1

<sup>317</sup> Se refiere, probablemente, a la comisión creada por la corporación local para la coordinación y seguimiento de los trabajos de redacción del plan general de 1986. Por tanto, el texto debe estar fechado entre 1980, momento de inicio de los trabajos de redacción del plan, y 1985, cuando se produce la aprobación inicial del mismo.

una posición lo suficientemente solvente como para, llegado el caso, poder hacer frente a un crédito personal para adquirir la parcela.

Tal como se ha tratado de mostrar en diferentes apartados de la investigación, el fenómeno de las parcelaciones ilegales que se viene desarrollando en Córdoba de manera ininterrumpida desde hace más de cincuenta años, aunque similar al que se ha descrito para el conjunto de Andalucía, presenta rasgos que lo diferencian de los del resto de los casos se han sido objeto de análisis. En este sentido, una de las principales diferencias sería, precisamente, no sólo su desarrollo ininterrumpido durante un lapso de tiempo tan prolongado, sino que, cuando en otros contextos territoriales el fenómeno se estaba viendo frenado, fundamentalmente hacia finales de los años ochenta y primeros noventa, en Córdoba se estaba viviendo uno de los momentos de mayor dinamismo. Entre las consecuencias de todo ello estará, que el perfil del parcelista sea sustancialmente distinto del descrito anteriormente para otros ámbitos. Esta circunstancia, llevará a que en Córdoba, se pueden establecer dos perfiles de parcelista relacionados, a su vez, con cada uno de los dos estadios de desarrollo del fenómeno parcelario: Uno, inicial, vinculado básicamente a las parcelaciones de la sierra, que podría responder al término de *tradicional*; y, en segundo lugar, el que se podría denominar como *parcelista moderno*, asociado a la eclosión del proceso a partir de los años noventa del siglo pasado. Al mismo tiempo, cada uno de estas dos etapas de desarrollo del fenómeno, se asocian a dos situaciones económicas con distintas dinámicas: De crisis y lento desarrollo el primero, frente a la coyuntura expansionista vivida a partir de mitad de los años noventa hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008. Estas circunstancias tendrán una importancia crucial en la evolución del proceso parcelario y en el perfil del parcelista. En este sentido, es preciso recordar que, en muchas ocasiones, las parcelas carecen de

escritura pública y de inscripción en el registro de la propiedad, por lo que no se puede presentar como garantía hipotecaria de cara a solicitar un préstamo para su adquisición. Esta situación es más evidente y palpable en lo referente a la construcción de la edificación que, en cualquier caso, carece de licencia de obra, lo que, de la misma forma, impide ofrecerla como respaldo de un crédito. Todo ello supone que, o bien se dispone de dinero en efectivo o, por el contrario, de otro inmueble en propiedad que pueda ser hipotecado; la vía del préstamo personal sería la otra posible, si bien en los años setenta y ochenta los tipos de interés eran muy altos, lo que sin duda limitaba el acceso a personas con recursos limitados. No obstante, algunos de estos problemas serán atendidos por los propios parceladores, lo que les llevará a ofrecer la posibilidad de adquirir la parcela en pagos aplazados; este procedimiento de venta ha sido documentado en el caso cordobés<sup>318</sup>.

Sobre la base de lo señalado anteriormente, se podría afirmar que el parcelista cordobés de la primera etapa, al menos en su fase inicial - entre 1960 y 1975-, asociada al desarrollo del fenómeno en los suelos de la sierra, debía responder al perfil de una persona de clase media, con cierto poder adquisitivo, que le permitiera, en primer lugar, disponer de vehículo propio y, en segundo término, de una situación económica lo suficientemente holgada como para tener la capacidad de hacer frente a la compra de la parcela y, en su caso, la construcción de la vivienda. Como se tendrá la oportunidad de ver en el capítulo siguiente, el inicio del proceso parcelario en los suelos de la sierra, está asociado al desarrollo de una serie de *urbanizaciones* de segunda residencia, cuyas características responden al tipo de de-

---

<sup>318</sup> Así consta en algunas de las fichas que acompañan a los mapas de las parcelaciones elaborados en los estudios realizados por el ayuntamiento entre 1981 y 1983 (vid. capítulo 3).

manda señalada; así se recoge al menos en la memoria de algunos de los planes parciales de ordenación presentados para tratar de dar respaldo legal a las mismas. En este grupo estarían, por ejemplo, las parcelaciones de Campo Alegre, Rosal de Tres Palacios, Solanas del Pilar y, algo más tardía, la urbanización Las Jaras; ello a pesar de que, con el tiempo, la dinámica que han seguido cada una de ellas haya sido muy distinta<sup>319</sup>.

Con el paso de los años, la situación económica irá paulatinamente mejorando, lo que contribuirá a la generalización del proceso y su extensión hacia capas sociales cada vez más amplias, alcanzando de pleno a la clase trabajadora. En este momento -finales de los ochenta hasta mitad de los noventa-, surgirá un *subtipo* del parcelista que anteriormente se denominaba como tradicional. Para éste, el mercado pondrá a la venta un tipo de parcelas mucho más baratas, en parcelaciones con unos niveles de servicios prácticamente nulos y con peores condiciones de accesibilidad. En algunas de las *fichas técnicas* que acompañan a los mapas de las parcelaciones identificadas en los inventarios realizados por el ayuntamiento entre 1982 y 1983, se recoge el precio de venta de las parcelas, junto con alguna otra circunstancia que puede ayudar a conocer algo más del perfil del parcelista que adquiere una parcela en esos ámbitos. En este sentido, en parcelaciones como Rancho Blanco o Alto paso, el precio de venta de las parcelas rondaba las 40 pts./m<sup>2</sup>, frente a las casi 400 de Virgen de la Cabeza o las 250 de Casilla del Aire. Como se puede intuir, el precio del m<sup>2</sup> de parcela va en consonancia con aspectos como el nivel y

calidad de los servicios e infraestructuras ofrecidas por el parcelador, la accesibilidad de la parcelación, etc.

Paralelo a la etapa de eclosión definitiva del fenómeno parcelario -a partir de mitad de los noventa hasta la actualidad-, será la aparición de lo que se ha denominado anteriormente como *parcelista moderno*. En un contexto de bonanza económica, y con la difusión del proceso hacia amplias zonas de la vega, y fruto de la competencia entre parceladores, el mercado pondrá a la venta parcelas susceptibles de ser adquiridas por un espectro muy amplio de la población; junto a ello, la cada vez mayor *socialización* del propio fenómeno, hará que el perfil del *parcelista moderno* abarque desde amplias capas de las clases trabajadoras de oficios poco cualificados, sobre todo los vinculados al sector de la construcción, hasta comerciales, industriales y, por supuesto, funcionarios públicos<sup>320</sup>.

Con el elocuente nombre de *anatomía del parcelista*, los redactores del *Anexo II* del PGOU de 2001 abordaban el estudio de esta figura asociada al fenómeno parcelario (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a, pp. 2-50 y ss.). Comenzaban señalando que, en general, el parcelista es una persona "[...] de clase media o media-baja, que en sus estratos superiores de rentan corresponden a actividades fuertemente generadoras de rentas sumergidas [...] que no se integran con facilidad socialmente en el mercado habitual de vivienda unifamiliar [...]" (*ibidem*). Las profesiones a las que se hace alusión son las de joyero,

<sup>319</sup> Como se verá en el capítulo siguiente, tanto Rosal de Tres Palacios como Solana de Pilar, a pesar de su inicio temprano y unas aceptables condiciones de urbanización, similares a las otras dos señaladas, no consiguieron un grado de consolidación notable; hoy son dos parcelaciones que presentan un estado de fosilización.

<sup>320</sup> Uno de los casos más polémicos surgidos en los últimos tiempos, ha sido el de dos policías locales destinados en la conocida como *Línea Verde*, creada para dar apoyo al área de disciplina urbanística, expedientados por construir viviendas ilegales en una parcelación. También se ha podido documentar la presencia de un arquitecto funcionario de la Gerencia de Urbanismo, como propietario de una parcela en la parcelación ilegal Siete Fincas, así como profesores universitarios, etc.

comerciantes y transportistas, aunque, cuando se alude al estrato de ingresos más bajos de la horquilla, también se añaden los de "[...] empleados, trabajadores y funcionarios" (*ibidem*). No obstante, en este caso, la llegada de personas procedentes de estos sectores de la población no es debido a un problema de *integración social* en los barrios de la ciudad donde se ofertan productos similares, sino que lo que "[...] buscan en este mercado [es] una segunda residencia barata" (*ibidem*). Las afirmaciones anteriores están poniendo de relieve que, según los autores del estudio, desde el punto de vista del nivel de ingresos, el *parcelista tipo* es una persona que abarcaría un amplio espectro, que iría desde un simple trabajador de baja cualificación hasta un industrial de la joyería.

Con independencia de que, como se señalaba al principio, no existen fuentes fácilmente accesibles que permitan comprobar esta aseveración, lo que sí es constatable es que, al menos desde el punto de vista de la entidad y calidad de las viviendas construidas por los parcelistas, sí se pueden comprobar fuertes contrastes; una cuestión que dejaría entrever las citadas diferencias en cuanto al poder adquisitivo. Pero, además, dichos contrastes también son constatables a partir de "[...] las características de posición territorial, superficie, etc. de las parcelaciones" (*ibidem*); y aunque los autores no señalen en qué sentido se manifiestan esas diferencias, es fácil intuir, al menos respecto del tamaño de la parcela, que a mayor superficie de ésta, mayor poder adquisitivo del parcelista<sup>321</sup>. Por el contrario, no es tan evidente con relación al segundo aspecto. En este sentido, si bien en las primeras etapas del fenómeno era relativamente fácil, dado que podían asociarse las parcelaciones de la zona de la sierra a los estratos de

mayor poder adquisitivo y, por el contrario, los de la vega a los de ingresos más bajos, con la generalización del fenómeno en los años noventa hacia amplios sectores de la vega, este contraste dejó de ser tan evidente<sup>322</sup>.

Finalmente, los autores recurren a la realización del estudio exhaustivo de dos parcelaciones ilegales con la intención de profundizar en alguno de los aspectos del perfil del comprador en estos asentamientos. Los resultados confirman algunos de los aspectos ya adelantados; así, el grupo de los empleados y trabajadores del sector servicios, junto con funcionarios, empresarios y jubilados, serían los mayoritarios. Una cuestión que llama la atención de los investigadores es que, el grupo de funcionarios "[...] está constituido mayoritariamente por agentes municipales, además de algunos Guardias Civiles y algún funcionario municipal, lo que introduce dudas más que notables sobre la forma en que se puede impedir o controlar este proceso" (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a, p. 2-50).

En un trabajo anterior, centrado en el estudio en profundidad de una de las parcelaciones ilegales situadas en el sector occidental de la vega (López Casado, 2011), se pudieron corroborar alguna de las hipótesis planteadas por los redactores del documento del PGOU que se venía comentando. Así, junto con la confirmación de la mayor parte de los rasgos del perfil básico del parcelista, se apuntaba hacia la coexistencia de distintas motivaciones que estarían detrás de la decisión de adquirir una parcela y construir una vivienda o un edificio destinado a otros usos. Una sería la que ha derivado en la situación actual de mezcla de usos y actividades en muchas de las parcelaciones ilegales, básicamente en las de la vega, dadas sus mejores condi-

<sup>321</sup> Esta correlación se manifiesta, sobre todo, en las parcelaciones de la vega; en la sierra, por el contrario, la superficie de las parcelas es más homogénea.

<sup>322</sup> En alguno de estos aspectos se tratará de profundizar cuando se aborde el estudio de las parcelaciones en cada uno de las áreas geográficas consideradas.

ciones de accesibilidad. En este sentido, es bastante frecuente encontrar construcciones destinadas a todo tipo de actividades económicas e industriales; y no solo las que tienen un carácter netamente *alegal* como los prostíbulos, sino también, todo tipo de talleres, industrias, etc. El otro aspecto destacado sería el de la presencia de la población jubilada, cuestión que será tratada en el apartado 7.4

En la actualidad, la realidad es mucho más compleja, como complejo es el contexto social y económico que vive la ciudad. En este sentido, el trabajo de campo realizado en cada una de las parcelaciones ilegales consideradas en la investigación ha permitido evidenciar dicha situación, no sólo desde el punto de vista físico, sino sobre todo social. Así, tanto las tipologías constructivas que se han podido documentar, como los vallados exteriores, o las instalaciones complementarias existentes en el interior de un gran número de parcelas, aunque sobre todo en las de la vega -piscinas, pistas de tenis, cocheras, etc.-, junto con los acabados de la urbanización interior de las propias parcelas, hacen pensar en un tipo de parcelista que ciertamente responde más a lo que los redactores del documento del plan general de 2001 llaman *nuevos ricos* (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a, p. 1-23). Pero, no sólo éstos, sino que, en determinadas zonas, se han podido documentar elementos que sugieren la existencia de procesos similares a los recientemente sacados a la luz en la zona de La Línea de la Concepción, donde se denunciaba la existencia de una *narcourbanización* (Cañas, 2019). Es decir, también en el perfil del parcelista cordobés hay cabida para este nuevo *subtipo*, vinculado al narcotráfico, sobre todo asociado al cultivo y procesamiento de marihuana; este fenómeno se está produciendo, básicamente, en determinadas zonas de la vega (Redacción, 2017; 2018).

Así, esa necesidad de *escapar* de la vida urbana, junto con la paulatina mejora de las condiciones económicas de sectores cada vez más

amplios de la población y, como no, la laxitud e incluso dejación de funciones de las administraciones, provocará el progresivo aumento en la demanda de parcelas en contextos rurales. Una demanda que será atendida, en un primer estadio por industriales del sector de la construcción, pero que, con la socialización y extensión del fenómeno, dará lugar a la aparición de promotores dedicados exclusivamente a este mercado.

### 7.2.3 El parcelador

El segundo de los agentes que han sido determinante en el origen y el desarrollo posterior de la mayor parte de las fases por las que pasa el proceso de las parcelaciones ilegales, ha sido, sin duda, el del parcelador. Así, y si el parcelista era el componente de la demanda, el parcelador lo es de la oferta; y como sucede en determinadas operaciones que se producen en otras situaciones de libre mercado, la figura del que ofrece el producto desaparece a partir del momento en el que la transacción se materializa definitivamente. Este hecho es especialmente relevante en el contexto del fenómeno parcelario, de ahí que en el comienzo del párrafo se indicara que este agente está presente en la *mayor parte* de las fases del proceso; ello por cuanto, no es raro encontrar alusiones al hecho de que el parcelador se lleve el beneficio de la operación especulativa de la venta de parcelas y, sin embargo, sean los parcelistas y, en no pocas ocasiones, las administraciones, las que han de correr con los gastos de legalización posteriores. Se trata de uno de los principales rasgos de esta forma de *producción de ciudad*, si es que se puede hablar de tal en el caso de las parcelaciones ilegales, frente a los cauces del urbanismo reglado.



En este último, el agente urbanizador<sup>323</sup> -equivalente al parcelador en el urbanismo ilegal-, no solo ha de correr con los gastos de transformación del suelo de rústico a urbano, dotándolo de todos los servicios e infraestructuras legalmente establecidos, sino que, además, ha de ceder a la administración local un porcentaje del suelo ya urbanizado (habitualmente entre el 10 y el 15%), como compensación por las plusvalías obtenidas por el promotor en el proceso de cambio en la clasificación del suelo. Junto con lo anterior, también es preceptiva la cesión de suelo necesario para la construcción de dotaciones y equipamientos, así como de las zonas verdes. Frente a esto, el parcelador, en el mejor de los casos, ejecutará unos viales iniciales, por lo general terrizos, a lo que se puede añadir una primera instalación eléctrica, que los parcelistas habrán de mantener; en determinadas ocasiones, fundamentalmente en las parcelaciones de la sierra, también se dotará de abastecimiento de agua, de manera habitual a partir de un pozo y un depósito comunitario. En definitiva, el parcelador es, en gran medida, el principal responsable de generar el problema (Zarco, Pérez Villén, y Celorio, 1984, p. 7), se lleva el beneficio económico, en muchas ocasiones con operaciones poco transparentes, y deja los problemas para que los resuelvan los parcelistas y las administraciones. Unos problemas que, por otro lado, no siempre son de tipo económico, lo cual, a la larga, siempre podrían ser resolubles. Otros, por el contrario, no tienen solución; parcelaciones que se localizan en zonas inundables, las afectadas por la zona arqueológica de Medina Azahara, o bien, las que se sitúan en zona con alto riesgo de incendio. Pero, incluso en las regularizables, los problemas derivados de la aplicación de las medidas previstas en la normativa urbanística para la transformación de un suelo no urbanizable en urbano, hacen

<sup>323</sup> Se trata de una figura que aparece regulada en la legislación urbanística andaluza actual (vid. artículos 116 y ss. De la LOUA)

que los procesos se dilaten en el tiempo o se eternicen<sup>324</sup>. Uno de estos problemas es, precisamente, el que obliga a los parcelistas a adquirir terrenos colindantes a la parcelación, para cumplir con la exigencia de la normativa urbanística de cesión al ayuntamiento de los suelos necesarios para las dotaciones y equipamientos públicos.

En cualquier caso, es lógico pensar que el papel jugado por el parcelador ha sido clave, tanto en la génesis del proceso como en su evolución y desarrollo posterior. Ello por cuanto la existencia de una demanda latente, de un tipo de producto inmobiliario que el mercado reglado no estaba en condiciones de ofrecer, estaría, sin duda, detrás de la aparición de esta figura (Comunidad de Madrid, 1984; Vorms, 2003; Ayuntamiento de Córdoba, 2001a; 2001b). Pero, además, la cuestión se complica si tenemos en cuenta que, en determinados casos, parcelador y parcelista se fusionan en uno solo; es decir, el parcelador se configura por la unión, bajo diversas fórmulas administrativas, de un grupo de parcelistas que adquieren un terreno para lotearlo y posteriormente construir sobre él sus respectivas edificaciones. En todo caso, es posible establecer una tipología de parceladores a partir de algunos trabajos que han abordado estas cuestiones.

Para García-Bellido (1986) este agente se configura como el *propietario/promotor* de la parcelación, quedando definido a partir de tres

<sup>324</sup> El pasado 24 de diciembre de 2018 se publicaba en la prensa local que se había producido la legalización de la primera parcelación ilegal (Leña, 2018b). Hacía referencia a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la parcelación Cuevas de Altázar por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo; una parcelación clasificada en el PGOU de 1986 como suelo urbano no consolidado, en su denominación actual. Es decir, más de treinta años para pasar un suelo de urbano no consolidado en urbano. La mayor parte de las parcelaciones ilegales de la vega se clasificaron por el PGOU de 2001 como suelo Urbanizable Sectorizado; es fácil deducir el horizonte de legalización.

rasgos básicos: el económico, el de la tipología y, por último, lo que denomina *ideologías* (pp. 18 y ss.). No obstante, de los tres citados, solo en el segundo se apunta hacia una propuesta tipológica propiamente dicha. Así, el autor diferencia entre *grandes propietarios* y *pequeños propietarios*; los primeros se valen, por lo general, de un promotor especializado como intermediario en la comercialización de las parcelas que, por lo general, suelen ser de tamaños medios - próximos a los de la Unidad Mínima de Cultivo-, cuando la parcelación está destinada a segunda residencia, y de menor tamaño cuando van dirigidas a "[...] barriadas marginales en la periferia de las grandes urbes" (*ibidem*, p. 18). Por contra, los *pequeños propietarios* serían aquellos que venden directamente sus fincas previamente parceladas (*ibidem*).

En el trabajo realizado para la Comunidad de Madrid también se propuso una clasificación, aunque en este caso, a partir de la forma en que se producía la promoción de las parcelas (Comunidad de Madrid, 1984, p. 73). En este sentido, se establecieron cuatro tipos: a) las *promociones simples*, b) *promoción directa*, c) *promoción en aportación* y, por último, d) *promoción autónoma*. La diferencia sustancial entre ellos radica en el papel que juega el propietario de la finca matriz; este iría desde el loteado y venta directa en los dos primeros casos, hasta la venta del suelo a un tercero que sería el que llevaría a cabo la parcelación y venta de los lotes; el tercer tipo estaría a medio camino entre los anteriores. Para los autores del mismo, los tipos c) y d) serían muy similares a las formas de promoción del mercado reglado; sin embargo, los dos primeros, serían formas de promoción específicas del mercado ilegal (*ibidem*, p. 74). Por último, el trabajo también apunta a que las diferentes formas de promoción y de tipo de propietario, daría al mismo tiempo como resultado, asentamientos diferentes desde el punto de vista morfológico. En este sentido, las

*promociones simples* darían lugar a parcelaciones de pequeño tamaño, generando una imagen de edificaciones dispersas; aunque "[...] un cierto proceso de *simpatía* da lugar en ocasiones a la formación de núcleos de cierta entidad" (*ibidem*). Por su parte, el tipo b) *promoción directa*, aquellos que se realizan sobre fincas de mediano o gran tamaño; pero, además, frente a lo que ocurría con el tipo anterior, donde el propietario no ejecutaba ningún tipo de infraestructura, en este, la promoción sí suele ir acompañada de dichas infraestructuras, aunque sean muy básicas (*ibidem*).

En el caso de Córdoba, y a pesar de la escasa información disponible, se ha podido documentar la existencia de distintos tipos de parceladores, varios de los cuales encajarían bastante bien con alguna de las clasificaciones descritas en los párrafos precedentes. En este sentido, a partir de los datos disponibles<sup>325</sup>, se podrían señalar, fundamentalmente, tres tipos de parceladores: el *propietario*, el *parcelador profesional* y, por último, los propios *parcelistas*. Al igual que ocurría para la figura del parcelista, el perfil del parcelador fue mutando al mismo tiempo que lo hacía el propio fenómeno. En este sentido, y aunque los tres tipos señalados tienen presencia tanto en las etapas iniciales como en las de eclosión y consolidación posterior, los principales rasgos que los diferencian presentan matices importantes. Como se señalaba en el capítulo anterior, el inicio del fenómeno parcelario se ha establecido en el momento de la presentación de dos planes parciales de ordenación para el desarrollo de sendas *urbanizaciones* en el sector serrano del municipio. Curiosamente, en ambos casos, se

<sup>325</sup> La principal fuente disponible, son las fichas técnicas que acompañan a cada parcelación de las identificadas en los trabajos realizados por el ayuntamiento entre 1981 y 1983 (*vid.* apartado 6.2.2 del capítulo 6). Entre la información recogida, se señala el nombre del propietario de la finca matriz, así como el del parcelador.

trata de personas que, en principio, no pertenecen a la sociedad cordobesa; uno, Eladio Goizueta del Saso, Conde de Valdeprados, como promotor de *Campo Alegre* (en 1960); y el segundo, Recaredo Marín, un industrial de Madrid, de *Rosal de Tres Palacios* (en 1965). Es decir, el proceso de las parcelaciones ilegales se iniciaría, al igual que estaba ocurriendo en otras partes del país, a partir de la presentación de los planes parciales previstos en la Ley del Suelo de 1956, en este caso, para el desarrollo de *urbanizaciones de segunda residencia* en suelo rústico. Por tanto, no sería descabellado deducir que dichas personas estaban exportando un modelo de desarrollo de este tipo de asentamientos del cual tenían conocimiento en sus respectivos contextos territoriales.

En este primer tipo de parcelador -el *profesional*-, es donde también habría que situar a los promotores de algunas de las parcelaciones que, también bajo la misma fórmula de presentación de un plan parcial, se desarrollaron a partir de mitad de los años setenta. Es el caso, por ejemplo, de las de *Solana del Pilar*<sup>326</sup> o *El Cruce*, ambas impulsadas por dos conocidos constructores y promotores inmobiliarios locales de la época. Es probable que las motivaciones que estén detrás de la decisión de éstos para el desarrollo de los citados asentamientos, sean varias; una podría identificarse con una cierta actitud de imitación de los procesos iniciados en el decenio de los sesenta descritos en el párrafo anterior; pero también, dada su profesión, por el hecho de haber detectado una cierta demanda de un tipo de producto inmobiliario no atendido por el mercado *reglado* en esos momentos. Eso podría explicar que el diseño de la propia urbanización, junto con

las infraestructuras iniciales con las que se dotaron, fueran bastante similares a las de una urbanización tradicional y reglada.

Lo señalado anteriormente estaría apuntando hacia la existencia de distintos subtipos de parcelador dentro del que se ha dado en denominar bajo el calificativo de *profesional* (vid. figura 7.05). En este sentido, se podría decir que cada uno de dichos subtipos sería posible adscribirlos a dos momentos claramente diferenciados del fenómeno parcelario. El primero, más característico de la primera etapa, coincidiría con los descritos en los párrafos precedentes. El segundo, por su parte, obedecería, al mismo tiempo, a la segunda etapa de desarrollo del proceso, la más tardía, que coincide con la generalización del mismo en amplios sectores de la vega, fundamentalmente, a partir de finales de los años ochenta y los noventa del siglo pasado; es lo que algunos han denominado como "[...] la industrialización del proceso" (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a, p. 2-48). En este caso, aparece una nueva figura: el *parcelador profesional* propiamente dicho. Por lo general, éste adopta la forma de sociedades creadas bajo diferentes fórmulas (lo más común es sociedades de responsabilidad limitada), que tienen como único objeto social la compra y comercialización de fincas de carácter rústico.

El *modus operandi* de éstas suele comenzar con la compra de una finca -siempre en suelo no urbanizable- o, lo que es más común, de un fragmento más o menos grande de la misma, en función de las expectativas de ventas estimadas; a continuación, se procede al loteado en parcelas de superficie variable, para su posterior comercialización. Una práctica que suele ser común en este tipo de operaciones es la división en fases en el desarrollo de la parcelación, con lo que el parcelador consigue acompañar la inversión necesaria para la puesta en marcha de la misma -generalmente la construcción de los caminos y la instalación eléctrica-, con el ritmo de venta de las parce-

<sup>326</sup> En una entrevista reciente, uno de estos promotores, responsable de al menos cuatro de las parcelaciones de la zona de la sierra, exclamaba que "[...] Cuando paso junto a las parcelaciones ilegales me pregunto qué hemos hecho" (Romero, 2010).

las. Esto se ha podido documentar durante el trabajo de campo, donde, sobre todo en las parcelaciones más modernas de la vega, es común encontrarse con carteles que anuncian la existencia de distintas fases de una misma parcelación. Uno de estos casos es el de *La Perla*, cuya cuarta fase fue la primera gran parcelación ilegal precintada por la Gerencia de Urbanismo tras la aprobación del plan general de 2001 (Guerrero, 2003)<sup>327</sup>.

Por otro lado, resulta interesante comprobar cómo la mayor parte de estas sociedades se crean *ex profeso* para la promoción de una determinada parcelación, que se disuelve una vez se han comercializado las parcelas, situación que complica las acciones legales posteriores contra dicha sociedad<sup>328</sup>. Pero, además, es igualmente revelador y, también es frecuente, que las mismas personas se asocien para crear alguna de estas sociedades; siguiendo con el ejemplo anterior, entre los promotores de dicha parcelación está Pedro Gago Crespo que, asociado con otras personas, forma otras sociedades que, a su vez, promovieron otras parcelaciones, como sería el caso de las de *Las Pitas* o *La Gorgoja*, en el frente de la carretera de Palma del Río, junto a la pedanía de El Higuerón; o bien, un buen número de las parcelaciones de la zona de *La Barquera*. Pero, además, se dan casos en los que se constituye una sociedad para la promoción de una única parcelación que, además, recibe el mismo nombre, con lo que la

<sup>327</sup> Aunque ya se había procedido al precintado de caminos y paralización efectiva de otras *parcelaciones incipientes*, esta será la primera que lo sea tras la aprobación del PGOU de 2001.

<sup>328</sup> Esta forma de actuar es la misma que la utilizada en el sector de la promoción inmobiliaria, dadas las ventajas que conlleva para las personas vinculadas a dichas sociedades.; fundamentalmente porque, como se señalaba, la sociedad se disuelve cuando ha terminado la promoción, con la consiguiente dificultad para imputarle futuras reclamaciones.

Figura 7.05: Viñeta incluida en el artículo titulado "Del planeamiento y la forma urbana", publicado en la revista municipal El Pregonero.



Fuente: Díaz Vargas, 1984, p. 3.

cuestión no deja lugar a dudas; un ejemplo de éstas sería la denominada Montón de la Sierra, S.L., creada en 2000 para el desarrollo de la parcelación ilegal homónima, y que, a la postre, se convertirá en la primera de las clausuradas con el inicio de la nueva política, aunque breve, puesta en marcha por la Gerencia de Urbanismo para frenar el proceso parcelario a principios del decenio del dos mil (Vega, 2008a)<sup>329</sup>.

Bajo la denominación de *propietario*, se ha enmarcado a aquellos parceladores que son los mismos propietarios de la finca matriz don-

<sup>329</sup> Se trata de la primera orden de precintado dictada por la Gerencia Municipal de Urbanismo, de una parcelación de las que entonces se dio en llamar incipientes.

de se promueve la parcelación ilegal, los que proceden a hacer el loteado de la finca original o, lo que es más habitual, una parte de la misma para, a continuación, realizar la venta de las parcelas, bien directamente o a través de intermediarios. Bajo esta fórmula se desarrollaron una tercera parte de las parcelaciones identificadas en el inventario realizado por el ayuntamiento de Córdoba entre 1981 y 1983 (*vid.* apartado 5.2.2). En su mayoría, se trata de las parcelaciones de menor entidad y, fundamentalmente, localizadas en la sierra. Por lo general, este tipo de parcelador se asocia a la segunda etapa de desarrollo del fenómeno, cuando éste empieza a extenderse y generalizarse sobre capas más amplias de la sociedad. Esto puede llevar a concluir que, algunos de estos propietarios, viendo cómo otros obtenían importantes beneficios al transformar y vender en parcelas de apariencia urbana, y a precios acordes a tal *apariencia*, unos suelos adquiridos a precio de fincas rústicas, se animarían a imitarlos, dado que la operación no requería grandes esfuerzos; ni económicos, dado el bajo nivel de infraestructuras iniciales con que se dotaban dichas parcelas; pero tampoco era necesario tener un conocimiento muy avanzado en la técnica urbanística ni empresarial. Una actitud, la de este tipo de parcelador, especialmente criticable e, incluso, por qué no decirlo, detestable, máxime cuando en la mayor parte de los casos se trata de grandes propietarios que, es de suponer, tendrán muchas carencias, pero no parece que la económica sea una de ellas<sup>330</sup>.

Por último, el tercer tipo de parcelador se refería a aquellos casos en que son los propios parcelistas los que se convierten en promotores de la parcelación. Aunque no es la situación más habitual, ha dado origen a algunos casos interesantes por su singularidad; este es el

caso de la parcelación ilegal de La Roca-Pino Alto, una especie de comunidad cerrada, de acceso restringido y que tiene como elemento diferenciador la existencia de zonas comunes para el disfrute de los parcelistas. En este tipo también estaría la parcelación ilegal de La Gorgoja II, situada en la Zona Arqueológica de Medina Azahara y que fue promovida por un grupo de prejubilados de la compañía Telefónica.

Con relación a este último caso, y aunque se trata de una situación singular en el contexto cordobés, se podría tratar de establecer una diferenciación con relación a las motivaciones que habría detrás de cada uno de los tipos y subtipos de parceladores. Dichas motivaciones presentan rasgos claramente diferentes en unos y otros; con independencia de que el resultado final, y las consecuencias o efectos de todo tipo, sean, si no idénticos, sí muy parecidos. De esta forma, los parceladores *profesionales* de la primera etapa del fenómeno, fundamentalmente asociados al mismo en el ámbito serrano, tenían como objetivo ofrecer a un determinado sector de la población un tipo de producto que el mercado reglado no tenía capacidad de ofrecer en esos momentos, básicamente en relación al precio de suelo. Por ello, las primeras parcelaciones se desarrollarán al amparo de planes parciales que, al menos desde el punto de vista formal, tenían las mismas características que las urbanizaciones tradicionales<sup>331</sup>. Por tanto, esta voluntad del parcelador de ofrecer un producto de una cierta calidad, redundará en que los beneficios obtenidos en la operación fueran necesariamente más limitados, dado que el precio de venta de las parcelas debía resultar asequible. Pero esta forma de actuar no se circunscribe sólo a las parcelaciones cuya génesis está en

<sup>330</sup> La parcelación ilegal *Montón de la Tierra* sería uno de estos casos; su parcelador, propietario de la finca matriz, fue Diego García Courtoy, perteneciente a una de las familias de propietarios importantes de la ciudad.

<sup>331</sup> Como se viene señalando, muchas de estas primeras parcelaciones fueron precedidas de la presentación de un plan parcial, por lo que cumplían con los estándares urbanísticos exigidos por la Ley del Suelo.

la presentación de los citados planes parciales, sino que será imitada por otros parceladores que, ya en un momento algo posterior de esta primera etapa, iniciará parcelaciones también en el sector serrano. Este es el caso de la parcelación ilegal *Hacienda El Cordobés*, paralizada por el ayuntamiento en los años 80, y que, junto a las parcelas, dotadas de abastecimiento de agua y electricidad, ofrecía una reserva de suelo para un *club social* (Estrada Aguilera et al., 1985); lo que se podría ver como un intento de este parcelador de imitar los asentamientos descritos anteriormente.

Frente a ello, el perfil de los *parceladores profesionales* modernos, asociados básicamente a la expansión del fenómeno parcelario por los suelos de la vega a partir de los años noventa, es muy distinta. Así, todo apuntaría a que las motivaciones de éstos serían puramente especulativas, lo que explicaría, por ejemplo, el bajo nivel inicial en cuanto a dotación de infraestructuras urbanísticas -en la mayoría de los casos sólo un primer trazado de caminos terrizos-, la ausencia de cualquier reserva de suelo para ningún tipo de dotación o equipamiento<sup>332</sup>, la reducción paulatina de la superficie de las parcelas o, también, la división en fases de la parcelación. Por último, entre ambas situaciones habría que situar a los otros dos tipos de parcelistas. Así, los denominados *propietarios*, estarían más próximos a las motivaciones de estos últimos, es decir, la obtención de un beneficio especulativo de la tierra. Sin embargo, cuando son los propios parcelis-

tas los que se unen para promover una parcelación, parece lógico pensar que existe detrás esa motivación especulativa; sin duda la hay económica, ya que supone sortear el marco normativo y urbanístico vigente, para un beneficio propio, pero, al menos, no con fines crematísticos.

#### 7.2.4 Las administraciones, instituciones y organismos públicos

El tercer y último de los agentes que se han considerado que están concernidos en el fenómeno de las parcelaciones, es el del grupo que englobaría al de las administraciones y otros organismos e instituciones públicas con competencias en alguna de las materias que afectan a dicho proceso; o bien, se relacionan en uno u otro sentido con el mismo (notarios, registradores de la propiedad o colegios profesionales). Un grupo amplio y heterogéneo que ha jugado un papel fundamental y determinante, ya sea por acción o por omisión, tanto en la génesis, como en el desarrollo posterior del fenómeno parcelario.

Para llevar a cabo dicho análisis, se ha optado por comenzar en el ámbito competencial más general hasta llegar a los organismos o instituciones con atribuciones más sectoriales; por tanto, el orden no prejuzga ni la mayor o menor responsabilidad en el desarrollo del fenómeno, y tampoco el grado de implicación en el mismo.

##### 7.2.4.1 La administración regional

Al igual que se señaló en el capítulo 3 al analizar el papel de la administración regional en el fenómeno parcelario en Andalucía, para evaluar el grado de implicación de dicha administración en el caso del municipio de Córdoba, sería necesario indagar en hechos o decisio-

<sup>332</sup> Este es en la actualidad uno de los principales hándicaps a los que se enfrentan un gran número de parcelaciones cuya reconducción está prevista a través de su clasificación como suelo urbanizable. La necesidad de ceder a la administración los suelos destinados a dotaciones y equipamientos, zonas verdes o para vivienda social, obliga a los parcelistas a adquirir suelo de las fincas colindantes, cuyos propietarios no siempre están por la labor de vender; pero, además, ello obliga a redefinir la delimitación de los sectores, con las trabas que esto conlleva.



nes tomadas por ésta con incidencia directa y exclusiva en el fenómeno que se viene estudiando. En este sentido, es probable que los dos actos más relevantes y que mayor incidencia hayan tenido, no tanto en la génesis, como en el desarrollo posterior de las parcelaciones ilegales en Córdoba, tengan que ver con la posición adoptada por la Consejería con competencias en materia de urbanismo a la hora de informar y aprobar los planes generales de ordenación urbana de 1986 y 2001.

El informe de la Dirección General de Urbanismo en relación con la aprobación provisional del plan general de 1986, corrigió algunos aspectos relativos al tratamiento que debía darse a las parcelaciones ilegales. Así, señalaba que, respecto de las parcelaciones clasificadas como suelo no urbanizable, los *Planes Especiales de Mejora del Medio* no podían contemplar la posibilidad de su consolidación a través de permitir nuevas edificaciones. Es decir, para dichas parcelaciones debía aplicarse el régimen general establecido por la normativa urbanística para el suelo no urbanizable.

No obstante lo anterior, las modificaciones que hubieron de realizarse en el tratamiento de algunas de las parcelaciones ilegales para cumplir con el criterio de la administración regional, no tendrían una incidencia significativa en la evolución posterior del fenómeno, cuyo desarrollo se verá condicionado por otros factores<sup>333</sup>. Por el contrario, no ocurrirá lo mismo en la tramitación del plan general de 2001, fundamentalmente por dos cuestiones: la primera, por la intensidad que había alcanzado el fenómeno hasta esos momentos; y la segunda, por la intención del ayuntamiento de incorporar la mayor parte de las parcelaciones al modelo urbanístico bajo fórmulas de difícil encaje en

---

<sup>333</sup> Estos serán tratados en el apartado siguiente cuando se analice el papel del ayuntamiento.

el marco legal vigente en esos momentos. En este sentido, la intención de la administración local de reconocer la mayoría de las parcelaciones ilegales, contemplando al mismo tiempo la posibilidad de que muchos de los asentamientos se consolidaran permitiendo la construcción en las parcelas aún vacías, y todo ello, manteniendo los suelos sobre los que se asentaban estos con la clasificación de suelo no urbanizable, chocó frontalmente con el criterio de la administración regional. Así, la resolución de la Consejería<sup>334</sup> por la que se aprobaba definitivamente el plan señalaba la necesidad de modificar y corregir el tratamiento que se daba a las parcelaciones ilegales; la mayor parte de las existentes en la vega mediante su clasificación como suelo urbanizable no programado; un gran número de las localizadas en la sierra, como suelo no urbanizable protegido, al estar afectadas por el PEPMF; y por último, con relación al grupo de parcelaciones con afecciones sectoriales (Zona Arqueológica de Medina Azahara, Aeropuerto e inundables), suspendiendo la aprobación provisional al entender que los informes a los que se hacía referencia en el plan debían ser previos a la aprobación definitiva del mismo.

Por tanto, esta actitud de la administración regional, bien es cierto que en aplicación estricta del marco legal vigente, supondrá un cambio sustancial y determinante para el futuro desarrollo de la mayor parte de las parcelaciones ilegales, si bien de consecuencias muy diferentes dependiendo, tanto del grupo en el que se encontraran de los tres antes señalados, como desde el punto de vista desde el que se analice<sup>335</sup>. En definitiva, más allá de los efectos derivados del cumpli-

---

<sup>334</sup> Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 21 de diciembre de 2001, sobre la revisión del plan general de Ordenación Urbana de Córdoba.

<sup>335</sup> El resultado final de la aplicación del contenido de la citada resolución ya fue analizado en el apartado 6.3.1.1.

miento de la citada resolución, y de las acciones de índole general que se analizaron el capítulo 4, el papel de esta administración no ha derivado en un cambio de rumbo en cuanto al desarrollo del proceso parcelario.

#### 7.2.4.2 El ayuntamiento de Córdoba y la Gerencia de Urbanismo

Qué duda cabe, que el papel jugado por el ayuntamiento de Córdoba, junto con el resto de los organismos que dependen directamente de él, sea con toda probabilidad el más importante de todos los agentes que tienen o han tenido relación, más o menos directa, con el fenómeno parcelario. Ello por diversas cuestiones, pero fundamentalmente debido a que las competencias, tanto en materia de disciplina, como de ordenación urbanística<sup>336</sup>, recaen de manera exclusiva en esta administración. Por tanto, a partir de estas consideraciones, el papel de este agente podría abordarse tratando de desvelar cuál ha sido su actitud en relación a ambas vertientes del proceso: el disciplinario, por un lado, y por la forma en que ha sido tratado en los sucesivos planes generales, por otro. Con todo, este último ya fue tratado en el capítulo anterior, cuando se tuvo la oportunidad de analizar la forma en que los sucesivos planes generales habían abordado el fenómeno de las parcelaciones ilegales, por lo que no parece oportuno volver a incidir en él; lo que, por otro lado, no impide resaltar alguno de los hechos más relevantes.

<sup>336</sup> Se refiere a la formulación y redacción de los planes generales de ordenación urbana y, por tanto, al establecimiento de los criterios de ordenación urbanística del municipio; ello con independencia de que, en Andalucía, el acto de aprobación definitiva de dichos instrumentos sea una competencia exclusiva de la administración regional.

Según lo anterior, cabría señalar que, durante el largo proceso de redacción y tramitación de los dos planes generales con los que ha contado la ciudad desde la vuelta del sistema democrático hasta la actualidad, se pueden resaltar algunos hechos relevantes con relación, tanto a la génesis del proceso parcelario, como a su desarrollo y evolución posterior. En este sentido, durante los primeros años de andadura del primer ayuntamiento democrático tras la dictadura, en el que se acometen los trabajos de redacción del plan general de 1986, se ha podido constatar la firme voluntad del equipo de gobierno de frenar el proceso de parcelación ilegal<sup>337</sup>; y, por otro lado, tratando de reconducir aquellos asentamientos que ya presentaban un importante grado de consolidación y que, al mismo tiempo, no presentaran afecciones importantes sobre el medioambiente (*vid.* apartado 6.2.1). No obstante, también se ha constatado que, en la fase final del proceso de redacción del plan, hay un cambio claro de tendencia que se evidenció en dos hechos. El primero, referido a la eliminación de un importante grupo de parcelaciones ilegales que habían sido identificadas por los estudios encargados al efecto, pero que no fueron incluidas en el plan (*vid.* apartado 6.2.2.3). Y el segundo, por el cambio de criterio de la corporación con respecto al tratamiento urbanístico que debía darse a las que finalmente se incluyeron

<sup>337</sup> En el archivo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba se ha podido localizar un dossier que, bajo el nombre genérico de parcelaciones ilegales, contenía o recopilaba documentación de naturaleza muy variada. Entre ella, destacan, además de los recortes de prensa sobre la intensidad del fenómeno en otros puntos del país (Madrid o Valladolid), el informe de la Policía Local sobre la identificación de las parcelaciones existentes en esos momentos (diciembre de 1980); pero, además, se incluía una copia del Protocolo firmado entre la Generalidad de Catalunya y los colegios de registradores de la propiedad y notarios.

en el mismo (*vid. op. cit.*)<sup>338</sup>. Con todo, el plan mantuvo una nítida distinción entre dos grupos de parcelaciones: el de las que podían tolerarse y las que debían desaparecer. Algo similar ocurre durante los trabajos de redacción del PGOU de 2001. Para este segundo plan, se ha podido constatar el cambio de criterio que se produjo entre la primera aprobación inicial del documento de julio de 1998, con respecto al que se aprueba en la segunda en mayo de 2000 (*vid. apartado 6.3.1.1*)<sup>339</sup>; en síntesis, el resultado será que la distinción inicial entre parcelaciones ilegales reconducibles y parcelaciones ilegales a erradicar desaparece, quedando todas en situación de ser susceptibles de reconducir su situación. Es decir, a partir de este cambio de criterio, el mensaje que se podía estar mandando al resto de los agentes implicados, sobre todo a parceladores y parcelistas, tal vez no fuese el más adecuado para luchar contra la proliferación y desarrollo del fenómeno; ello debido a que, ante la realización de hechos contrarios al ordenamiento jurídico y urbanístico, no habría consecuencias negativas de ningún tipo para los infractores.

El segundo aspecto que se destacaba anteriormente para evaluar el grado de implicación del ayuntamiento en la problemática era su actitud con respecto a las labores de disciplina urbanística. Para algunos autores, es esta la principal arma que las administraciones locales

<sup>338</sup> Ambos hechos coinciden en el tiempo con la fase final del segundo mandato en la alcaldía de Julio Anguita y la reestructuración del equipo de gobierno. De ese momento, es el relevo de Teresa Álvarez, concejala del área de disciplina urbanística que inició los trabajos en dicha área; fue sustituida por Rosa Aguilar.

<sup>339</sup> El grueso de los trabajos de redacción del plan se realiza durante el mandato del primer gobierno del Partido Popular en el ayuntamiento (1995/1999). A partir de los resultados de las elecciones de mayo de 1999, el ayuntamiento pasaría a estar gobernado por una coalición entre Izquierda Unida y el Partido Socialista Obrero Español; Rosa Aguilar sería la alcaldesa y el socialista José Mellado el concejal de urbanismo.

tienen para luchar contra este tipo de fenómenos (Herce, Caralps, y Tarrago, 1979, p. 6); sin embargo, también son las que tienen un mayor coste en términos políticos. El problema que se plantea a la hora de evaluar el grado de implicación del ayuntamiento en la utilización de esta vía es la falta de fuentes existentes para ello; la única utilizable sería el registro de expedientes de disciplina abiertos relacionados con alguna de las fases del proceso parcelario. No obstante, la Gerencia de Urbanismo se ha negado a ofrecer dichos datos argumentando la falta de personal para atender la consulta; ello obliga a recurrir a otras fuentes, fundamentalmente provenientes de noticias aparecidas en la prensa.

En abril de 2008 aparecía en la prensa local la noticia que daba cuenta de la primera demolición de una vivienda construida sin licencia en una parcelación ilegal de la sierra (Marzo, 2008). Culminaba con ello un largo proceso que tenía su origen en una sentencia dictada en enero de 2004 por el juzgado de lo Penal número 3 de Córdoba, a partir de una denuncia previa del propio ayuntamiento. Se trataba, en palabras de la propia periodista que firmaba la noticia, de un *día histórico*, dado que se había procedido a la demolición de la primera vivienda ilegal en el término municipal de Córdoba (*ibidem*). No obstante, unos años antes, cuando se publicaba la noticia relativa a la culminación del expediente sancionador instruido en la Gerencia de Urbanismo, por el cual el entonces responsable de urbanismo firmaba la orden de demolición del inmueble (Niza, 2004), se señalaba que se trataba de la primera vez en dos decenios que se ordenaba la demolición de una edificación construida ilegalmente; la anterior, según la noticia, fue durante el "[...] mandato de Herminio Trigo en el que Teresa Álvarez ocupaba la Concejalía de Disciplina Urbanística" (*ibidem*). Sin embargo, ninguna de las dos afirmaciones hechas por el periodista eran ciertas; en primer lugar, porque Teresa Álvarez no

sólo no ocupó dicha concejalía en la etapa de Herminio Trigo como alcalde, sino que fue éste el que la cesó de dicho cargo, poniendo en su lugar a Rosa Aguilar; y, por otro lado, la primera demolición se había producido a finales de 1983, y no de un ático del centro de la ciudad como señalaba la noticia de 2004, sino de una vivienda en el barrio residencial de El Brillante (Bejarano Nieto, Estrada Aguilera, García Lucena, Bernier, y Pérez, 1983, p. 27).

Tal vez haya sido en los períodos que han coincidido con el comienzo en la andadura de los dos planes generales de la etapa democrática cuando se han intensificado o, al menos, así se ha hecho traslucir en la prensa, la aplicación de políticas de disciplina urbanística. En este sentido, coincidiendo con las primeras fases del trabajo de elaboración del PGOU de 1986, son bastantes las noticias que aparecen dando cuenta de las acciones llevadas a cabo por el ayuntamiento para frenar el proceso de parcelación y construcción ilegal. De estos primeros momentos, destaca la que apareció publicada en la prensa local en marzo de 1981, cuyo titular recogía una frase entrecomillada de Rafael Sarazá, primer responsable del área de urbanismo municipal de la nueva etapa democrática: *Rafael Sarazá, sin rodeos: "Hemos declarado la batalla al timo de la parcela"* (Solano, 1981). Según el autor de la noticia, "[...] la frase, elocuente y directa, resume un decidido propósito municipal: acabar con las innumerables urbanizaciones clandestinas de nuestro término promovidas por especuladores sin escrúpulos que están destrozando el paisaje" (*ibidem*). Dicha voluntad fue la que guió las primeras acciones acometidas por el recién constituido ayuntamiento sólo dos años antes (*vid.* apartado 6.2.1).

En todo caso, la primera noticia que se ha podido documentar en relación a hechos concretos de disciplina urbanística<sup>340</sup>, es de diciembre de 1983; en esta se da cuenta, tanto de la primera demolición realizada<sup>341</sup>, como del resto de medidas que tenía previsto poner en marcha el ayuntamiento en materia de disciplina urbanística (Bejarano Nieto et al., 1983). Pero las acciones de la corporación local no irán sólo dirigidas a perseguir a los parcelistas; así, en julio de 1985<sup>342</sup> se publicaba la noticia que daba cuenta de la infracción de "[...] 92 millones [de pesetas] de multa a un particular por parcelar ilegalmente la sierra" (Estrada Aguilera et al., 1985, p. 1). Se trataba de la parcelación ilegal Hacienda El Cordobés, donde se había realizado un loteado en 81 parcelas que, junto a la "[...] ejecución de viales, distancia entre edificaciones y alta densidad de población dan carácter urbanístico a la parcelación" (*ibidem*).

Otras noticias posteriores irán dando cuenta de diferentes actuaciones sobre ámbitos concretos, o bien, las medidas que se iban tomando para mejorar la eficacia de la *policía urbanística* (Kamal, Figueroa, et al., 1984, p. 4; Kamal, Pérez Villén, et al., 1984, p. 18; Zarco et al., 1984, pp. 6 y 7). De las anteriores, tal vez la más singular sea la que

<sup>340</sup> Hay noticias anteriores, pero hacen referencia a otros aspectos, fundamentalmente a los referidos al resultado de los estudios encargados por el ayuntamiento para la identificación de parcelaciones ilegales en el término municipal (Camacho, 1982; López, 1982).

<sup>341</sup> Se trata de la demolición de una edificación que se estaba levantando en un restaurante de la zona residencial de El Brillante, utilizada como muestra de la voluntad del ayuntamiento de aplicar este tipo de medidas a las edificaciones que se construyan ilegalmente en el interior de las parcelaciones (Bejarano Nieto et al., 1983)

<sup>342</sup> La infracción se refería a una denuncia previa realizada por la Policía Municipal en septiembre de 1983 (Estrada Aguilera et al., 1985, p. 1).

ofrece la noticia sobre la compra de dos vehículos todo terreno (*vid.* figura 7.06) destinados a la policía urbanística "[...] dentro de una política de dotar de nuevos medios a los agentes encargados de que no se transgredan las Ordenanzas Municipales, y en especial aquellas que hacen referencia a la conservación de la sierra, y, por contra, a las urbanizaciones ilegales" (Kamal, Figueroa, et. al., 1984). Se daba así respuesta a la demanda hecha por la responsable de disciplina urbanística en esos momentos al alcalde, con objeto de cumplir con el mandato expreso hecho por este. O, al menos, así consta en la entre-

**Figura 7.06:** Imagen que ilustra la noticia de la adquisición de *dos vehículos todoterreno para la Policía Urbanística*; publicado en la revista municipal El Pregonero.



Fuente: Díaz Vargas, 1984, p. 3.

vista que le realizaron a Teresa Álvarez<sup>343</sup> años más tarde (Planelles, 2006; Poyato, 2006), quien señalaba que ella solicitó "[...] dos Land Rover para la Policía Local, tres parejas de agentes [...], con prismáticos y una cámara *polaroid*" (Poyato, 2006). Para esta responsable política, el trabajo en disciplina urbanística llevado a cabo durante esos años fue clave para frenar el proceso, si bien, a partir de su relevo y, según su criterio, con la relajación en dichas labores, el proceso se disparará. Para apoyar dicha afirmación, y a la pregunta de si creía que Rosa Aguilar estaba haciendo en esos momentos lo suficiente para atajar el problema, señala que, cuando ella la sustituye en el área de disciplina urbanística, en Córdoba había "[...] 29 parcelaciones totalmente controladas, y resulta que hoy [2006] existen más de cien descontroladas [...]" (*ibidem*). Con independencia de la veracidad o no de estas afirmaciones, lo cierto es que los datos apuntarían en esa dirección (*vid.* apartado 6.4), constatándose el importante incremento respecto del número de nuevas parcelaciones ilegales a partir de finales de los años ochenta del siglo pasado.

El segundo gran intento por frenar el fenómeno parcelario que se ha podido documentar, coincidirá con las últimas fases de la revisión del plan general de 2001. La llegada de Rosa Aguilar a la alcaldía en 1999, en esas fechas aún en las filas de Izquierda Unida, en coalición con el socialista José Mellado, que asumirá la responsabilidad de la Delegación de Urbanismo, traerá consigo uno de los momentos más notorios de lucha contra la proliferación de parcelaciones ilegales de la etapa moderna. Se trata de las acciones encaminadas a la clausura de las nuevas parcelaciones que estaban surgiendo tras la aprobación

<sup>343</sup> Fue la responsable del área de disciplina urbanística durante el segundo y último mandato de Julio Anguita. Como se ha señalado, fue sustituida a pocos meses de las siguientes elecciones municipales por Herminio Trigo, quién había sustituido a Anguita en febrero de 1986.

definitiva del plan general; la medida consistía en el precintado de los caminos de acceso de los nuevos asentamientos. El primero se produciría en abril de 2001<sup>344</sup>, y tendrá como finalidad evitar el desarrollo de lo que entonces se denominaban las *parcelaciones incipientes*, en este caso la de *Montón de la Sierra*, localizada en el sector oriental del piedemonte del término municipal, a las espaldas del cementerio municipal de La Fuensanta (Vega, 2008a); a esta seguirán otros como los de *La Perla*, *Rosal del Rubio*, etc. (Guerrero, 2003; Vega, 2008b). Sin embargo, esta medida no tendrá los efectos buscados y, a la larga, con la relajación de las labores de vigilancia y la sensación de impunidad producida como consecuencia de la inacción contra la eliminación de los precintos y la continuación de la actividad en el interior de las parcelaciones, estas continuarán con su proceso de desarrollo y consolidación (Rosa, 2004; Vega, 2008a; 2008b).

#### 7.2.4.3 Los notarios y registradores de la propiedad

El papel ejercido por los notarios y registradores de la propiedad ha sido clave, no sólo para la génesis del proceso de parcelación ilegal sino, sobre todo, para el rápido e intenso desarrollo posterior. Ello a pesar de que, como señalan algunos autores, no debiera albergarse ninguna duda de que, en aplicación del apartado 3 del artículo 96 del texto refundido de la Ley de Suelo de 1976, "[...] los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el primero" (Herce et al., 1979, p. 23); es decir, para los autores citados

"[...] sin la exhibición de la licencia de parcelación debe denegarse la autorización notarial y la inscripción registral" (*ibidem*) de cualquier división o acto de parcelación urbanística tal como el propio texto normativo la define. No obstante, para García-Bellido (1986) dichos colectivos "[...] han venido, en general, otorgando legitimidad a numerosas infracciones urbanísticas, apoyándose en *lagunas* de las leyes sectoriales para autorizar *parcelaciones rústicas*, incluso menores de la unidad mínima de cultivo" (p. 23, nota al pie 23). Esto, continúa, explicaría la importancia de estos actos que derivaría en la "[...] avalancha de convenios prelegislativos de las comunidades autónomas - Cataluña, Canarias, Madrid, Baleares, Andalucía, Asturias, etc.- con los Colegios de Notarios y Registradores" (*ibidem*).

Se ha podido documentar el Protocolo firmado entre la Generalidad de Cataluña y los colegios de notarios y registradores de la propiedad en enero de 1980. Documentos similares fueron suscritos en otras regiones, Andalucía entre ellas; motivo por el cual, se puede suponer que el contenido de los firmados en otros territorios lo sería en términos similares. En síntesis, el documento no hace más que remitirse a la necesidad de cumplir escrupulosamente lo recogido en los artículos 96.3 en relación con el 94 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976. Es decir, la necesidad de que los notarios y registradores de la propiedad exijan la preceptiva licencia de parcelación (art. 96.3) antes de proceder al otorgamiento de la escritura y su registro posterior, de una parcelación urbanística tal como queda definida en el artículo 94 de la citada ley. En todo caso, dicho protocolo describe con mayor nivel de detalle tanto la forma en que deben actuar notarios y registradores en cada una de las diferentes fases del proceso, como las diferentes casuísticas que se pueden presentar; y, por último, las obligaciones que asume la administración local, fundamentalmente respecto de la ne-

<sup>344</sup> La aprobación provisional del plan general se había producido en marzo de ese mismo año.



cesidad de otorgar licencia de parcelación urbanística de acuerdo con el planeamiento urbanístico. A ello se añade la posibilidad de que dicha administración solicite de notarios y registradores una nota simple de los actos de división de fincas que se hayan realizado.

Sin embargo, el Protocolo de Cataluña dejaba muy claro que, por encima de cualquier otra consideración e, incluso, del propio Protocolo, estaba "[...] la libertad calificadora de los Notarios y Registradores de la Propiedad, profesionales a quienes el Estado encomienda el control de la legalidad civil del tráfico inmobiliario" (Generalidad de Catalunya, 1980, p. 28). Tal vez, como consecuencia de la citada *libertad de acción* de estos colectivos profesionales, no todos estaban dispuestos a seguir con el mismo rigor las indicaciones contenidas en el Protocolo; y es probable que por ese motivo, en los momentos de mayor eclosión del fenómeno en los años noventa, los parceladores fletaban autobuses desde Córdoba a Sevilla para la firma de las escrituras de venta de las parcelas<sup>345</sup>; una situación también común en otros territorios (Herce et al., 1979, p. 5).

En definitiva, parece lógico pensar que, dado el desarrollo actual del fenómeno de las parcelaciones ilegales en el municipio, los notarios y registradores de la propiedad han venido haciendo, cuando menos, una aplicación e interpretación muy laxa de la normativa urbanística; o, directamente, como señala García-Bellido (1986), han "[...] otorgado legitimidad a numerosas infracciones urbanísticas, apoyándose en las *lagunas* de las leyes sectoriales [...]" (p. 23, nota al pie 23).

---

<sup>345</sup> Un aspecto que ha podido ser constatado en conversaciones con algunos técnicos y gestores vinculados al fenómeno parcelario.

#### 7.2.4.4 Otros organismos e instituciones públicas

La localización de un número importante de parcelaciones ilegales tanto en la zona de la sierra como, muy especialmente, en la de la vega, otorga un papel relevante a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir por diversas razones. La primera porque, como es sabido, de dicho organismo público depende la concesión de licencia para la explotación de las aguas subterráneas y, por tanto, para la construcción de pozos. Pero, con independencia de que un mayor control sobre estas cuestiones, sobre todo, en el sentido de haber acordado con el ayuntamiento algún sistema de comprobación previa a la autorización, cuando esta haya existido<sup>346</sup>, hubiera servido de elemento disuasorio a la extensión del fenómeno, existen otras cuestiones que son también relevantes. Una de ellas tiene que ver con la existencia de un importante número de parcelaciones sobre suelos con riesgo de inundación declarado, cuestión que será tratada en el capítulo 9, cuando se aborde el análisis de las parcelaciones ilegales de la vega.

El otro aspecto que depende directamente de este organismo está relacionado con la gestión de la zona regable, sobre todo, en el sector occidental de la vega. En este sentido, cabe resaltar el escrito<sup>347</sup> remitido por este organismo al ayuntamiento de la capital, por medio del cual se llamaba la atención acerca de la problemática surgida

---

<sup>346</sup> La existencia de una innumerable cantidad de pozos realizados sin autorización es una cuestión que se repite de manera cotidiana sin la más mínima incidencia sobre el organismo que tiene la obligación por velar en que esto no suceda. No se conoce ninguna acción concreta encaminada al control de los pozos sin autorización existentes en un gran número de parcelaciones ilegales.

<sup>347</sup> Escrito de fecha 31 de marzo de 1981, Registro Entrada núm. 859; AGMU C-3614/1.

como consecuencia de la proliferación de *viviendas rurales* [sic] a lo largo de la denominada Carretera de Puesta en Riego, vial propiedad de dicho organismo. Así, la Confederación advertía de que se estaban recibiendo numerosas peticiones de acceso directo a la carretera desde las nuevas parcelas surgidas tras la división de las fincas originarias. Esto, continúa señalando, supone tratar la citada carretera como “[...] si fuese una calle de la ciudad, accesos que son denegados en forma absoluta, pues, las fincas de cuya división proceden las nuevas parcelas ya tienen tal acceso y deben dejar un camino de servidumbre paralelo a nuestra carretera con el único acceso de la finca primitiva” (AGMU, C-3614-1). El escrito concluía señalando la “[...] preocupación por el tema del planteamiento urbanístico que dichas viviendas rurales pueden originar, si proliferan, al carecer de una ordenación adecuada y, por tanto, de los servicios sanitarios indispensables” (*ibidem*). El contenido del escrito comentado pone de relieve el inicio del proceso de parcelación en los suelos de la vega, y alguno de los problemas que comienza a provocar. No obstante, hasta donde se ha podido conocer, dicho organismo no ha realizado acciones concretas encaminadas a evitar la proliferación, no ya de la gran cantidad de captaciones de agua sin autorización, sino también, la ingente cantidad de pozos negros que suponen un riesgo cierto de contaminación de los acuíferos.

El último de los agentes que se ha querido comentar, ha sido el del colegio oficial de arquitectos de Córdoba<sup>348</sup>. Como se vio en el apartado 3.2, dicho colectivo tuvo un papel destacado en el desarrollo del fenómeno en Cataluña. En Córdoba, por el contrario, ha sido escasa la intervención de este colectivo en defensa de la legalidad urbanísti-

ca. Por otro lado, es conocido que, durante un largo período de tiempo, se estuvieron visando proyectos de obra para la construcción de viviendas que contravenían el planeamiento urbanístico; eso sí, el sello de visado era de color rojo, al que se acompañaba la advertencia de que dicha obra, de ejecutarse, era contraria al ordenamiento jurídico y al planeamiento urbanístico. Por otro lado, la envergadura de muchas de las viviendas que hoy se dispersan por las parcelaciones ilegales no se pueden explicar sin la intervención de técnicos, no sólo en el diseño, sino también en el cálculo de la estructura del edificio<sup>349</sup>; una prueba de ello es la imagen de la figura 7.07, donde se anuncia sin ningún reparo y, además, como aspecto que cualifica a la construcción en cuestión, la intervención de un arquitecto en el diseño de la vivienda.

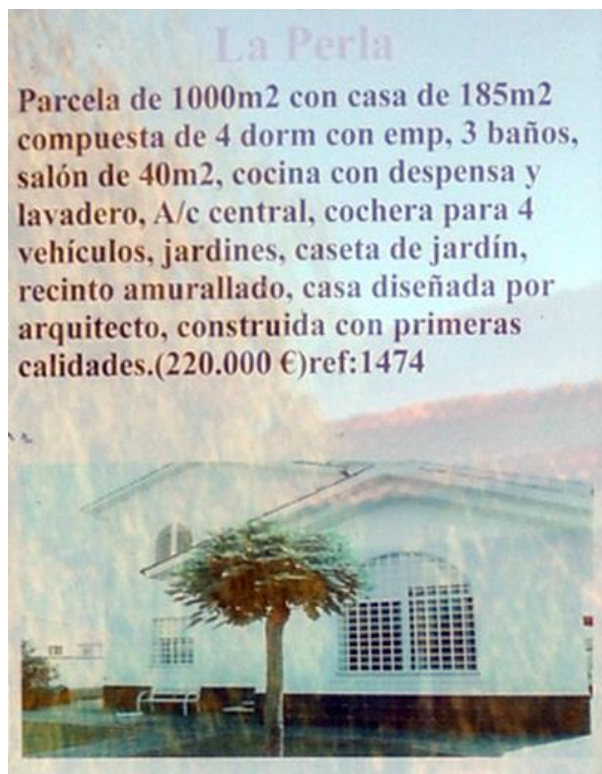
No obstante, en los inicios del fenómeno, el por entonces colegio de arquitectos de Andalucía Occidental y Badajoz envió un escrito<sup>350</sup> al ayuntamiento con el objeto de manifestarle sus impresiones con relación al mismo. El documento, de cinco páginas de extensión, comenzaba mostrando la preocupación del colectivo por dicho fenómeno, a lo que añadía un breve diagnóstico del mismo, acompañado de una síntesis de las que, bajo su punto de vista, serían algunas de las consecuencias de todo tipo para el futuro de la ciudad. Pero, además, el escrito apuntaba hacia dónde debían encaminarse los trabajos dirigidos a afrontar la problemática. En este sentido, resulta especialmente relevante que el colectivo sólo mencione las parcelaciones ilegales

<sup>348</sup> En los años ochenta, era el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental y Badajoz.

<sup>349</sup> No obstante, es conocido que determinadas plantas de fabricación y suministro de hormigón, o las propias fábricas de los elementos de acero necesarios para la ejecución de las estructuras, ofrecían dichos cálculos a cambio del contrato de los servicios con la empresa en cuestión.

<sup>350</sup> AGMU, C-3614/1.

**Figura 7.07:** Cartel anunciador de la venta de una vivienda en la parcelación ilegal *La Perla*.



**Fuente:** Archivo del autor (2017).

que se venían desarrollando en los suelos de la sierra<sup>351</sup> -en número superior a treinta-, por lo que sus propuestas se dirigen exclusiva-

<sup>351</sup> Tal como se ha creído haber demostrado en el capítulo anterior, en esos momentos -el escrito que se viene comentando está fechado el 25 de septiembre de 1980-, el fenómeno parcelario en los suelos de la vega es todavía muy incipiente, por lo que resulta comprensible que sólo se mencionen éstas.

mente hacia esta zona del municipio. De resultados de todo ello, se apuntaban hacia una serie de medidas que podrían ayudar a reconducir la situación y solucionar alguno de los principales problemas asociados a este tipo de asentamientos. Con todo, no parece que el colectivo diera muestras de asumir algún tipo de responsabilidad en el inicio y posterior desarrollo del fenómeno.

### 7.3 Pautas de la distribución espacial del fenómeno parcelario y criterios para su elección y delimitación física

Según lo descrito en el apartado 5.2 anterior, el crecimiento poblacional del municipio de Córdoba fue relativamente lento hasta el último tercio del siglo pasado. Así, al igual que estaba ocurriendo en gran parte de las ciudades españolas, la expansión de la ciudad se materializó a través de la construcción de barrios enteros -bajo el modelo de polígonos-, la mayoría de ellos con un denominador común: fueron desarrollados siguiendo las directrices de planes parciales o de proyectos de urbanización aislados. A pesar de que esto supondrá la formación de una serie de asentamientos desconectados del núcleo urbano principal, creando numerosas *islas urbanas*, inconexas entre sí y con el resto de la ciudad, las propuestas de los sucesivos planes generales, junto con el lento dinamismo del propio municipio, conseguirán integrarlos en la trama urbana, recuperando, de esta forma, su tradicional carácter compacto.

Sin embargo, un fenómeno que destaca y singulariza la evolución urbana del municipio cordobés, fue el desarrollo y consolidación de una serie de núcleos secundarios, denominados comúnmente peda-

nías o barriadas periféricas, dispersos por el municipio. Unos núcleos que, en la actualidad, están perfectamente integrados en el sistema urbano local, dotados con equipamientos, servicios municipales e infraestructuras, equiparables a la mayoría de los barrios de la ciudad e, incluso, de los municipios de la aglomeración urbana de Córdoba<sup>352</sup>. Cuestión bien distinta es lo que ha sucedido con las decenas de parcelaciones surgidas al margen de planeamiento urbanístico, repartidas por el vasto territorio municipal y, cuya integración no ha sido posible de manera ordenada al modelo urbano planificado, a pesar de los intentos de los distintos planes generales. La relación entre las pedanías y las parcelaciones ilegales ha sido un elemento central, tanto en la génesis, como en el desarrollo posterior de éstas.

Como se viene señalado, una de las principales fuentes documentales utilizadas a lo largo de la investigación para el estudio de las parcelaciones ilegales, han sido los diferentes inventarios y catálogos elaborados a lo largo de los años por distintas administraciones y organismos públicos. La diversidad metodologías seguidas por cada uno de ellos, asociados a sus propios objetivos y finalidades, ha dado como resultado una gran disparidad de criterios con relación a dos de los aspectos fundamentales del fenómeno: en primer lugar, en cuanto a la elección de los asentamientos que eran considerados como *parcelaciones*<sup>353</sup>; y, por otro lado, respecto de la delimitación física de los

mismos. Como consecuencia, es necesario establecer unos criterios propios que den soporte, tanto a la elección de las parcelaciones que serán objeto de estudio en los diferentes niveles de análisis, como de la delimitación física de los mismos.

Por otro lado, la otra gran cuestión que es necesario abordar es la relacionada con la distribución espacial de las parcelaciones ilegales por el término municipal y su adscripción al ámbito geográfico en la que se desarrolla. En este sentido, la mayor parte de los trabajos distinguen entre los asentamientos localizados en la zona de la sierra frente a los del valle; o bien, individualizando en este último la vega del Guadalquivir frente a la campiña. En contraste con esta división, propia de análisis a escala regional o provincial, la investigación ha considerado oportuno establecer las denominadas *áreas geográficas* (vid. apartado 5.2), fundamentalmente con la intención de individualizar el análisis del proceso parcelario en el *ámbito paisajístico* del piedemonte de Sierra Morena<sup>354</sup>.

### 7.3.1 Definición de los criterios establecidos para la elección y delimitación de las parcelaciones ilegales que serán objeto de estudio

El establecimiento de unos criterios objetivos en los que apoyar la decisión, tanto sobre la elección de los asentamientos que serán objeto de análisis posterior, como de su delimitación física, no ha sido una tarea exenta de problemas. Esto es debido tanto a la complejidad de la problemática analizada desde diferentes puntos de vista -

<sup>352</sup> Algunas de estas pedanías, cuentan con contingentes de población muy superiores a algunos de los municipios de la aglomeración urbana (vid. tabla 5.02 del capítulo 5).

<sup>353</sup> Como se señaló en el capítulo 2, los términos utilizados por los diversos trabajos que han abordado el fenómeno, han sido muy variados. Entre otros, parcelaciones clandestinas o urbanísticas, urbanizaciones ilegales, urbanizaciones clandestinas, o el más aséptico de *enclave*, elegido en el último inventario de la administración regional.

<sup>354</sup> Es la denominación utilizada por el Mapa de los Paisajes de Andalucía (vid. apartado 5.2)

legal, urbanístico, social, ambiental, etc.-, como a la diversidad de criterios que son susceptibles de ser tenidos en cuenta. Con ello se quiere poner de manifiesto que, para una determinada escala de análisis, un criterio puede ser válido para unos objetivos concretos y, sin embargo, carecer de sentido su aplicación para otros diferentes.

De esta forma, es lógico pensar que, por ejemplo, para analizar las consecuencias ambientales o territoriales de las parcelaciones, no aportaría mucho hacer una distinción entre las que están clasificadas como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable; es decir, no sería un criterio que ayudara a caracterizar el fenómeno, máxime cuando, además, y siguiendo con el ejemplo, dentro de esta clasificación se encontrarían casuísticas muy diversas. De hecho, en la actualidad, se pueden encontrar asentamientos urbanos de origen ilegal, clasificados como suelo urbano, y con un alto nivel de integración en el modelo urbanístico de la ciudad; fundamentalmente, por su vinculación con los núcleos tradicionales o pedanías a las que se han anexo. Este sería el caso de Campo Alegre<sup>355</sup>, algunas zonas de Cerro Muriano, o de Santa María de Trassierra, todas ellas en el ámbito serrano; esta casuística es más difícil de encontrar en el de la vega. Pero también, es posible tener, dentro de este mismo grupo, parcelaciones que, a pesar de su proximidad a los citados núcleos, y de estar clasificadas también en la misma categoría de suelo, no han alcanzado la plena integración en el modelo de la ciudad; y, además, tampoco cuentan con el nivel de servicios propios de esta clase de suelo, fundamentalmente, desde el punto de vista de dotación de infraestructuras, servicios públicos, equipamientos o dotaciones. Dentro de este grupo, el caso más paradigmático sería el de la parcelación ilegal Villa

Sanjurjo, colindante también con la barriada periférica de Cerro Muriano, en la zona de la sierra; o el de Cuevas de Altázar en la vega, convertida en la primera parcelación ilegal que, tras más de treinta años, ha conseguido completar su regularización urbanística. En definitiva, el criterio urbanístico, siendo importante, no puede ser el único a utilizar para analizar el fenómeno en toda su complejidad. Algo similar podría ocurrir si se eligieran otros criterios, como pudieran ser el histórico (momento de aparición y grado de evolución posterior), el de proximidad (tanto al núcleo principal como a las pedanías), el del tamaño de la parcelación, etc. Incluso si dicho criterio se fijara a partir de la distinción respecto de la génesis (existencia de un Plan Parcial de Ordenación previo o no), para caracterizar el fenómeno relacionando ésta con su grado de consolidación y desarrollo, también se encontrarían dificultades muy similares.

Por su parte, las cuestiones relacionadas con la delimitación física tampoco han estado exentas de dificultades, lo que deriva en la necesidad de fijar unos criterios claros que acompañen a los análisis a esta escala de estudio. En este sentido, en el ámbito serrano, los problemas de definición de los límites físicos de las parcelaciones están asociados, básicamente, a la propia orografía del terreno que; y, en segundo término, a la calidad de la cartografía base utilizada para ello y los medios técnicos disponibles en cada momento. Sin embargo, en las parcelaciones desarrolladas sobre los suelos de la vega, las dificultades a la hora de establecer su delimitación están más relacionadas con su extraordinario dinamismo, así como con las estrategias comerciales de los parceladores; en ambos casos, por el crecimiento de los asentamientos o la aparición de nuevos ámbitos colindantes con los existentes.

<sup>355</sup> El número entre paréntesis hace referencia al código asignado por el investigador a cada ámbito con la intención de facilitar su identificación y localización, tanto en los mapas como en el resto de material gráfico o alfanumérico.

### 7.3.1.1 Criterios para la elección de las parcelaciones ilegales consideradas

El largo período de tiempo transcurrido desde el inicio del fenómeno parcelatorio hasta la actualidad, junto con las propias características físicas del territorio donde se asientan, ha dado como resultado una amplia casuística en cuanto a la configuración y características generales de las propias parcelaciones ilegales. Algunas de las diferencias existentes han tenido una correlación en el tratamiento urbanístico que se ha ido asignando a cada ámbito a lo largo del tiempo. Pero, además, dentro de las parcelaciones ilegales que tienen la misma consideración desde el punto de vista estrictamente urbanístico, también se pueden encontrar situaciones completamente antagónicas; desde las que fueron clasificadas como suelo urbanizable y ya están completamente desarrolladas y son hoy un suelo urbano plenamente consolidado; hasta las que lo fueron como suelo Urbano, y en la actualidad presentan el mismo aspecto que hace treinta años cuando se las clasificó.

En este sentido, los criterios que finalmente se han fijado se sustentan en la necesidad de realizar el estudio del fenómeno de parcelación ilegal desde dos puntos de vista. El primero, más general, se fija como objetivo hacer el análisis geográfico del fenómeno y, por tanto, tiene en cuenta todos los asentamientos que, independientemente de cualquier consideración o criterio de los señalados en los párrafos precedentes, hayan tenido o tengan la consideración de parcelación en cualquiera de los documentos elaborados para su análisis. En este grupo entran, por tanto, todas aquellas parcelaciones que contaban desde el principio con un plan parcial de ordenación presentado ante la administración, pero que se desarrolló antes de contar con la aprobación definitiva por parte del órgano competente. Por otro

lado, también serán consideradas todas las parcelaciones independientemente de su superficie, o de la categoría a la que la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba las haya adscrito en aplicación del decreto 2/2012, sobre el régimen de los asentamientos y edificaciones en suelo no urbanizable. Bajo los postulados de la investigación, la consideración de todos los ámbitos, independientemente de las cuestiones antes señaladas, permite hacer una lectura más global de las consecuencias e implicaciones territoriales del fenómeno, propia de la escala en la que se realiza, fundamentalmente municipal y metropolitana. En este sentido, se han considerado todos los asentamientos, con objeto de analizar cómo afectan al sistema urbano en el que están integrados, tanto, a escala municipal como de la aglomeración urbana de la que forman parte. Por tanto, a este nivel de análisis, no es determinante la situación urbanística de los asentamientos, independientemente de que ésta afecte a su grado de desarrollo (relacionado con la dotación de servicios e infraestructuras), a sus afecciones sobre el medioambiente (contaminación de acuíferos, etc.) o a su mejor o peor integración en el propio sistema urbano.

Los datos de la tabla 7.01 muestran cómo se distribuyen los 188 asentamientos que han sido considerados a partir de las premisas señaladas en los párrafos precedentes; se ha establecido el reparto tanto a partir de los grandes dominios geográficos, como con relación a las Áreas Geográficas. Como se puede ver, son los suelos de la vega los que se ven más afectados por el fenómeno, seguidos de los de la sierra; por último, en el sector de la campiña el fenómeno es testimonial. En segundo lugar, la individualización del área geográfica del piedemonte, así como de los sectores oriental y occidental de la vega, permite tener una visión más próxima a la realidad geográfica del proceso. En este sentido, es notorio cómo es el área geográfica de la vega donde el proceso se desarrolla con mayor intensidad, dado que



**Tabla 7.01:** Relación de las parcelaciones ilegales identificadas: distribución según dominios y áreas geográficas y superficie relativa.

Dominio Geográfico	Núm. Ámbitos	Sup. (ha)	Área Geográfica	Núm. Ámbitos	Sup. (ha)
Sierra	50	3.071,46	Sierra	39	2.591,18
Vega	137	1.964,58	Piedemonte	11	480,28
Campiña	1	32,04	Vega Oriental	23	511,67
Totales	188	5.068,08	Vega Occidental	114	1.452,91
			Campiña	1	32,04
			Totales	188	5.068,08

Fuente: Elaboración propia a partir de por los distintos documentos e inventarios.

sobre él se sitúan la gran mayoría de parcelaciones ilegales; no obstante, y a pesar de su bajo nivel de afección, sobre el área geográfica del piedemonte el proceso parcelario presenta unas características lo suficientemente notables como para aconsejar su estudio de manera individualizada. Por último, en la zona de la vega, la individualización de los sectores oriental y occidental, también permite comprobar cómo el fenómeno afecta de forma muy desigual a uno y otro. En este sentido, el área geográfica de la vega occidental es, con mucho, la que presenta un mayor grado de afección, al menos en lo que al número de asentamientos se refiere.

El segundo nivel de análisis propuesto tratará el fenómeno a escala de detalle, en este caso, centrado en el estudio en profundidad del proceso en cada uno de las áreas geográficas consideradas -sierra, piedemonte, vega oriental y vega occidental-. A partir de este análisis, se mostrarán los principales rasgos de las parcelaciones ilegales que se desarrollan sobre cada ámbito para, a partir de ellos, proponer una clasificación tipológica que permita agrupar todos los asenta-

mientos en alguno de los tipos considerados. Los criterios para esta clasificación tipológica quedarán establecidos en el último apartado del presente capítulo.

Lo anterior justifica que a cada escala de estudio le corresponda el establecimiento de unos criterios, tanto para la elección de los ámbitos que han de ser considerados, como en su delimitación física. Respecto de la primera cuestión, y a partir de la delimitación conceptual establecida en los capítulos iniciales de la tesis de lo que ha de entenderse como parcelación ilegal en el contexto de la misma, se ha creído oportuno no tener en cuenta

aquellos asentamientos que cuenten con una superficie inferior a dos hectáreas. Solo se han exceptuado de este criterio general, aquellas parcelaciones que, por su localización y relación formal con otra parcelación o parcelaciones vecinas, se haya considerado que forman parte de un mismo conjunto. En esa situación están, en la zona de la sierra, el ámbito situado al norte de la parcelación ilegal El Bañuelo (cod.201)<sup>356</sup>, y en el sector oriental de la vega, el ámbito situado al sur de la de Porrillas (cód. 274). A los anteriores, habría que añadir un importante grupo de asentamientos situados en el sector occidental de la vega, la mayor parte de ellos de superficie inferiores a una hectárea. En su mayor parte, se trata de un grupo de parcelaciones identificadas en el documento elaborado por la Gerencia Municipal de Urbanismo para dar cumplimiento al decreto 2/2012, de reducidas dimensiones y que, por lo general, albergan menos de cinco edifica-

<sup>356</sup> Se refiere al código asignado por la tesis a cada parcelación para una mejor identificación.

ciones. Con respecto a la segunda de las cuestiones, la referida a la delimitación física más precisa de cada asentamiento, será abordada en el momento del análisis de cada área geográfica.

La tabla 7.02 se ha elaborado a partir de los criterios señalados anteriormente; como resultado, se ha reducido el número total de parcelaciones ilegales que serán consideradas para los análisis a esta escala. Así, de los 188 asentamientos inicialmente identificados, se ha pasado a los 143 que finalmente serán tenidos en cuenta; estos quedan distribuidos tal como se muestra en la tabla 7.02. La eliminación de ámbitos afecta solo a los suelos de la vega, quedando, por tanto, inalterados, tanto los situados en la sierra como en la campiña. Pero, además, la reducción afecta, fundamentalmente, al sector occidental de la vega, pasando de los 114 inicialmente considerados a los 72 que finalmente se tendrán en cuenta. Por último, llama la atención que, si bien la reducción del número total de asentamientos es considerable, no ocurre lo mismo con la superficie total ocupada por esas parcelaciones ilegales; la reducción es apenas de 20 ha, al haberse excluido las de reducidas dimensiones.

Sobre la base de lo señalado en los párrafos anteriores, ha de entenderse que, en lo sucesivo, cuando se hagan análisis a escala municipal, de carácter general, se tomarán en consideración todas las parcelaciones ilegales identificadas, es decir, las 188 (*vid.* tabla 7.01). Por el contrario, cuando dichos análisis se refieran a las diferentes áreas geográficas, sólo se tendrán en cuenta los señalados en la tabla 7.02, repartidos tal como aparecen en la misma.

**Tabla 7.02:** Relación de las parcelaciones ilegales seleccionadas para los análisis a escala de detalle: distribución según dominios y áreas geográficas y superficie relativa.

Dominio Geográfico	Núm. Ámbitos	Sup. (ha)	Área Geográfica	Núm. Ámbitos	Sup. (ha)
Sierra	50	3.071,46	Sierra	39	2.591,18
Vega	92	1.943,16	Piedemonte	11	480,28
Campiña	1	32,04	Vega Oriental	20	510,89
Totales	143	5.046,66	Vega Occidental	72	1.432,27
			Campiña	1	32,04
			Totales	143	5.046,66

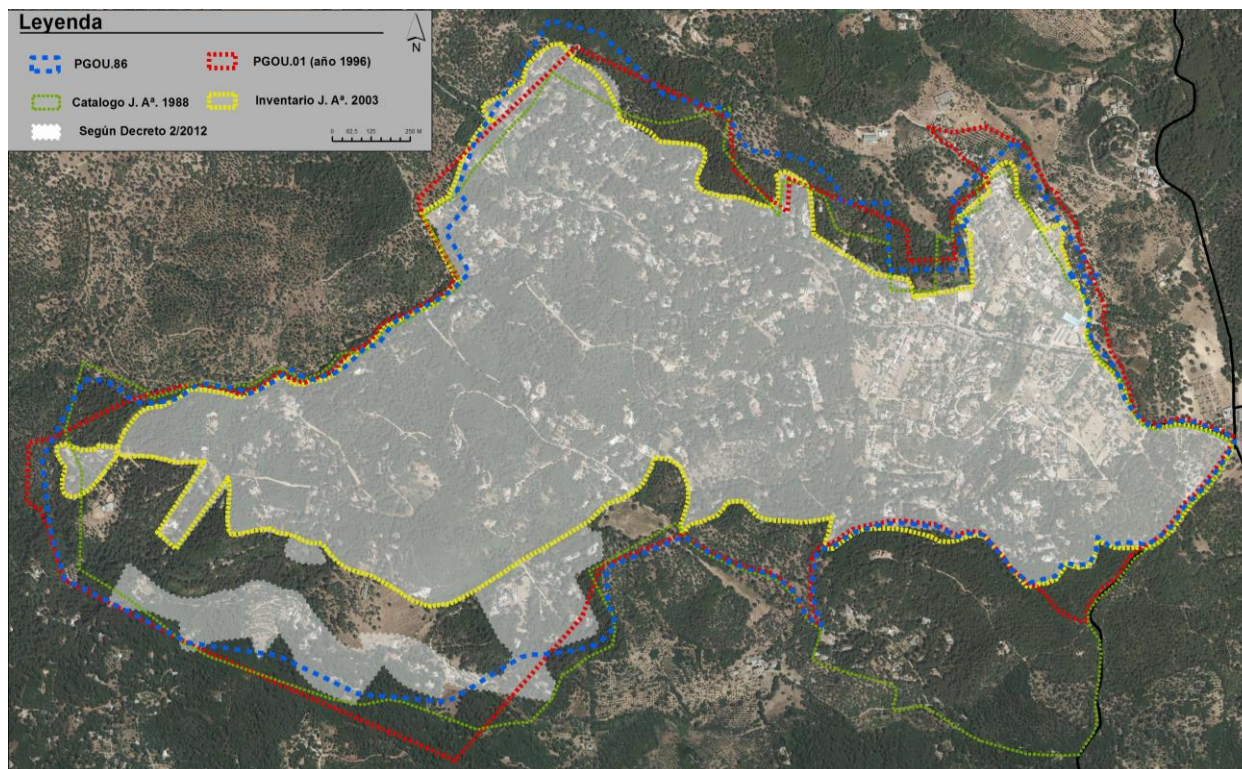
Fuente: Elaboración propia.

### 7.3.1.2 Delimitación física de las parcelaciones ilegales: dificultades y propuestas

Como se señalaba anteriormente, las dificultades en el establecimiento de los límites físicos de las parcelaciones ilegales, tanto en la sierra como en la vega, provienen, no solo de las características topográficas del terreno sobre el que se asientan, en el caso de las primeras, sino también de la propia dinámica expansiva de las segundas. Lo anterior ha devenido en que, para una misma parcelación, cada inventario, catálogo o plan general, haya fijado unos límites no siempre coincidentes. Para poner de relieve algunas de estas cuestiones, se ha optado por elegir dos parcelaciones ilegales<sup>357</sup> y, a través de la repre-

<sup>357</sup> Se ha optado por elegir las del área geográfica de la sierra, dado que es en el ámbito donde se producen las mayores discrepancias y, por tanto, donde mejor se pueden evidenciar.

**Figura 7.08:** Parcelación ilegal *Las Siete Fincas*: Comparación entre la delimitación propuesta por los distintos Catálogos e Inventarios sobre la ortofotografía del PNOA (año 2013).



Fuente: Elaboración propia.

sentación gráfica de las distintas delimitaciones, evidenciar los principales problemas aludidos. En el mapa de la figura 7.08, se han superpuesto los diferentes ámbitos establecidos para la parcelación ilegal *Las Siete Fincas* (136) en los sucesivos inventarios, catálogos y documentos urbanísticos que la han identificado como tal.

Como se puede comprobar, no existen dos documentos que ofrezcan una misma delimitación geográfica de la parcelación, lo que pone de manifiesto, por un lado, la dificultad para establecer unos límites físicos claros en la zona de la sierra, algo mucho más fácil de conseguir en la de la vega. Y, en segundo lugar, probablemente algunas diferencias de criterio entre los redactores de los distintos documentos. No obstante, algo que llama especialmente la atención, es la discrepancia entre las delimitaciones propuestas en el documento realizado para la aplicación del decreto 2/2012, cuya última versión está fechada en febrero de 2014, y la fijada por el *plan especial*<sup>358</sup> de esta parcelación ilegal, aprobado de manera inicial en septiembre de 2007, por el mismo órgano del ayuntamiento que redacta el citado inventario. Es decir, ni siquiera el mismo organismo mantiene idénticos criterios sobre una parcelación en dos documentos diferentes, pero estrechamente relacionados.

<sup>358</sup> El *Plan Especial de Mejora del Medio Rural y Saneamiento Siete Fincas*, es el instrumento previsto en el artículo 11.5.3 del PGOU de 2001 para la regularización de un grupo de parcelaciones ilegales “[...] las cuales deben ser ordenadas con el objetivo de reconducir su actual situación urbanística y ambiental” (apartado 9.2.1 del Capítulo VIII de la Memoria Justificativa y Propositiva). Dicho documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Córdoba en su sesión del 14 de septiembre de 2007.

Pero, junto al anterior, que sería el principal, habría de añadirse un segundo aspecto que también dificulta el establecimiento de los límites de las parcelaciones, tanto en la sierra como en la zona de la vega. Se trata del criterio utilizado para la elaboración del documento de planeamiento realizado por la Gerencia de Urbanismo para la aplicación del decreto sobre identificación de viviendas en suelo no urbanizable. En este sentido, la necesidad de calificar cada parcelación dentro de alguno de las tres formas en las que se pueden localizar las viviendas en el suelo no urbanizable, ha devenido en el ajuste del ámbito de la parcelación a la adscripción a cada uno de los tres tipos contemplados en el mismo<sup>359</sup>. Esto ha sido así, fundamentalmente, en un doble sentido: Cuando la parcelación ha sido tipificada como *asentamiento urbanístico* se ha mantenido una delimitación más o menos similar a la que venía teniendo en documentos anteriores; por su parte, cuando lo ha sido como *edificaciones aisladas*, los límites se han circunscrito al espacio estrictamente ocupado por las edificaciones existentes en el momento de elaboración del catálogo, así como de sus parcelas vinculadas. Como se puede deducir, es en este segundo caso, en el que existen mayores discrepancias con las delimitaciones de documentos anteriores.

El mapa de la figura 7.09 trata de evidenciar las discrepancias antes aludidas sobre el mismo ejemplo de la parcelación ilegal *Siete Fincas*. La delimitación señalada con una línea roja muestra la establecida por el plan general de 2001; la de color magenta, la propuesta por los

redactores del plan especial, se entiende, que por acomodarse mejor a la realidad existente una vez analizado el ámbito con un mayor nivel de detalle; por último, sombreados en distintos tonos de color

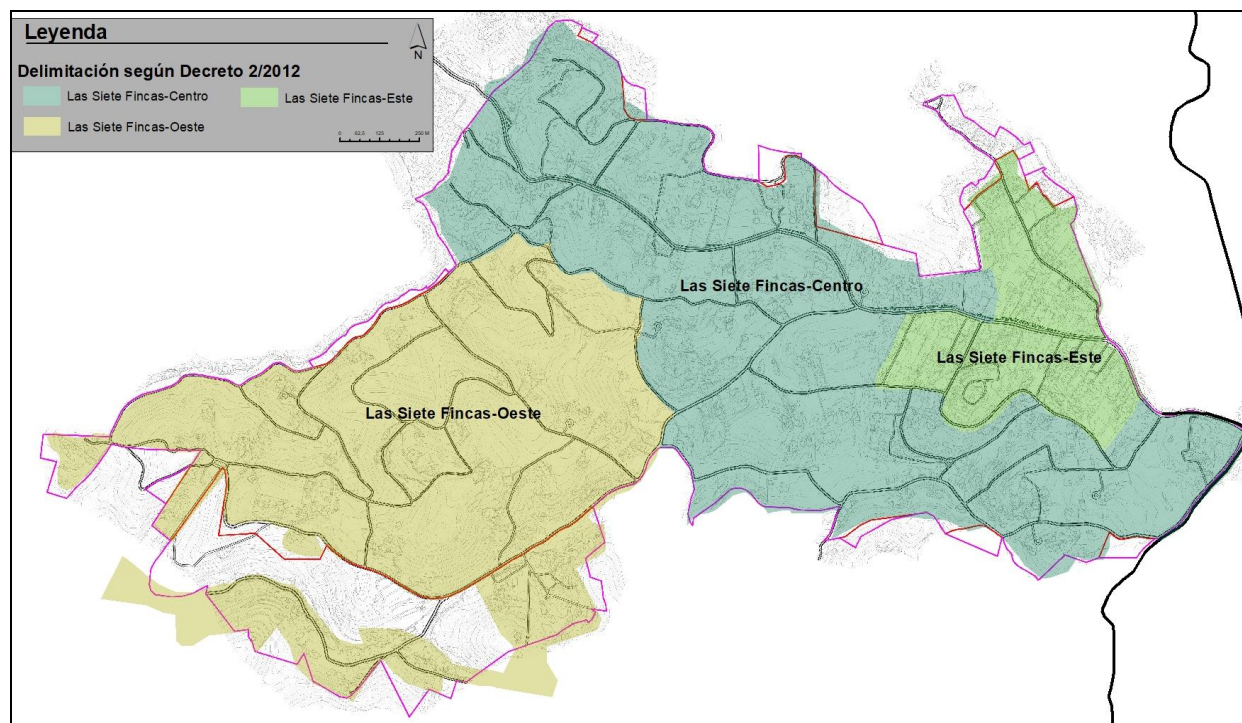
verde, se muestran los tres ámbitos aprobados por la Gerencia Municipal de Urbanismo y recogidos en el documento para la aplicación del decreto 2/2012. Como se puede comprobar, ni tan siquiera la Gerencia trabaja con unos criterios claros y unívocos que le permitan establecer una delimitación definitiva sobre una parcelación ilegal. Bien es cierto que se trata de una parcelación especialmente singular, tanto por su tamaño, en torno a las 430 ha, como por la complejidad interna que presenta, derivada, fundamentalmente, de la coexistencia de distintos momentos de desarrollo de la misma; o también, por la presencia de diferentes densidades edificatorias. En cualquier caso, el ejemplo permitiría poner de manifiesto las dificultades que se han encontrado a la hora de establecer los límites físicos de las distintas parcelaciones consideradas en la investigación tanto en el ámbito de la sierra como en el de la vega.

En todo caso, el alto nivel de consolidación de la parcelación ilegal elegida como ejemplo -*Siete Fincas*- hace que, aun así, las delimitaciones no difieran mucho entre sí. Por el contrario, este no es el caso de otras donde, su escaso desarrollo, junto con la calificación como *Edificaciones Aisladas* introduce importantes discrepancias entre la delimitación que venía teniendo en los sucesivos inventarios y catálogos, y la establecida por el documento de aplicación del decreto 2/2012 que se viene comentando. Este es el caso de un grupo de parcelaciones, algo más modernas que la anterior, donde la delimitación física establecida es mucho más restrictiva, tratando de fijar unos límites que encierren sólo a las edificaciones consolidadas con sus parcelas vinculadas y, por tanto, dando respaldo a la calificación asig-

<sup>359</sup> Aunque el decreto prevé tres formas en las que se pueden encontrar las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, -Edificaciones aisladas, Asentamientos urbanísticos y Hábitat rural diseminado-, son sólo las dos primeras las relacionadas directamente con el fenómeno parcelario. La tercera, como su propio nombre sugiere, hace referencia a los asentamientos tradicionales del entorno rural.



**Figura 7.09:** Parcelación ilegal *Siete Fincas*: Comparación entre la delimitación del documento elaborado para la aplicación del decreto 2/2012 y la aprobada inicialmente en su plan especial<sup>360</sup>.



**Fuente:** Elaboración propia a partir del mapa contenido en el plan especial de la parcelación.

nada. Aquí se podrían señalar los ejemplos más significativos de *La Caballera Norte*, o las formadas por *La Caballera Sur* y *La Alberquilla* (vid. mapa de la figura 7.10), próximos a la pedanía de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Tras-

sierra en los suelos de la sierra, o un buen número de las más modernas localizadas en la vega.

Tal como se puede apreciar en la figura 7.10, las diferencias de criterio a la hora de establecer los límites físicos de ambas parcelaciones son más que notables. Se trataría así, de un caso muy diferente del anteriormente analizado, aunque los resultados sean los mismos: una gran disparidad entre las diferentes delimitaciones de los ámbitos recogidos en los distintos catálogos e inventarios. Si bien se trata del caso contrario al analizado para la parcelación *Siete Fincas*, dado que, como se apuntaba, en éste la propuesta de la Gerencia de Urbanismo de reducir el tamaño de los ámbitos se corresponde más con la realidad; ello, debido a que, en ambas parcelaciones ilegales, aunque mucho más evidente en el de *La Caballera Sur*, se ha procedido a delimitar estrictamente las zonas alteradas por la urbanización.

Con todo, y a pesar de las discrepancias apuntadas, como criterio general respecto de la delimitación física de las parcelaciones ilegales, se ha optado por mantener las que están recogidas en los planes generales y/o catálogos previos al documento elaborado para la aplicación del decreto 2/2012. La decisión anterior se sustenta, fundamentalmente, en el hecho de que, como se viene apuntando reiteradamente, la presente investigación trata de analizar las consecuencias del proceso de parcelación ilegal en un

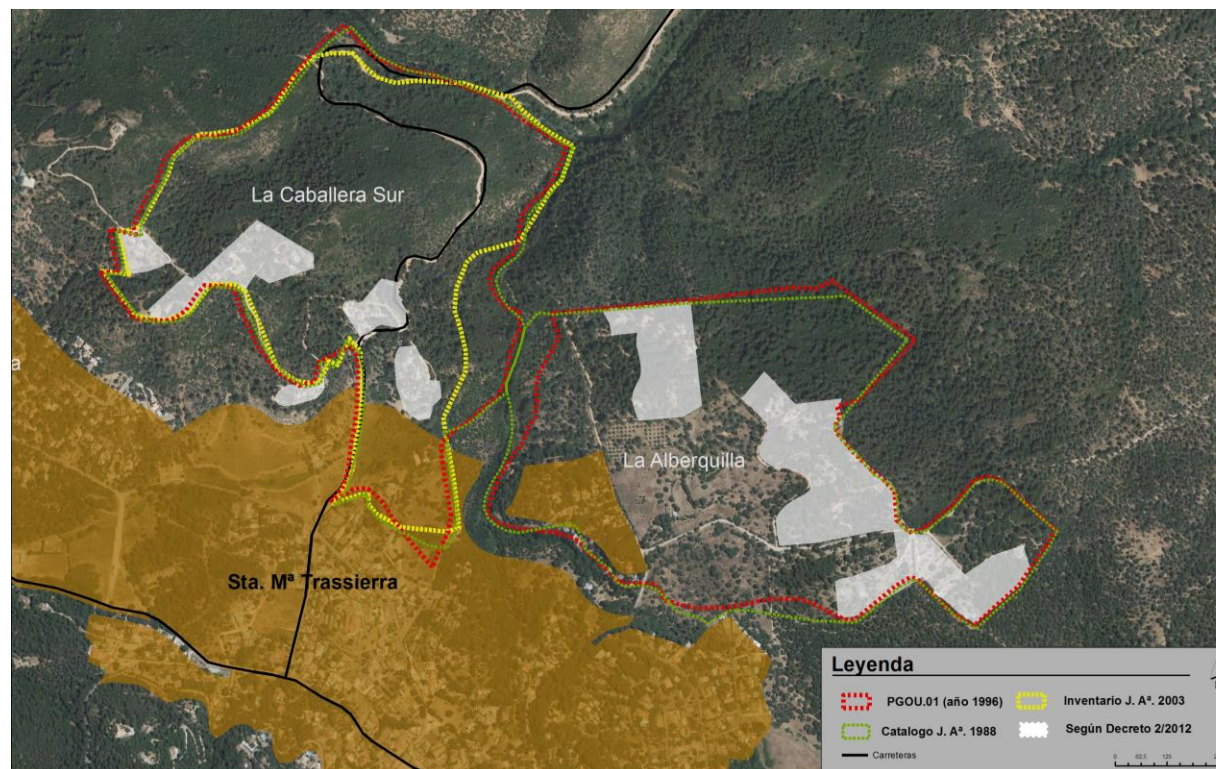
<sup>360</sup> El artículo 11.5.3 del plan general de 2001 regula el tratamiento que debe tener un grupo de parcelaciones, entre las que se encuentra *Siete Fincas*, remitiendo a la formulación de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural y Saneamiento.

contexto territorial, ambiental, social y geográfico amplio, y no sólo en el estrictamente urbanístico y/o legal.

En definitiva, los criterios que se han seguido para la delimitación física de las parcelaciones ilegales consideradas, se sustentan en las siguientes premisas:

- 1º) La delimitación de cada parcelación ha sido, con carácter general, la recogida en los inventarios, catálogos y otros documentos contenidos en los sucesivos planes utilizados como fuentes.
- 2º) Sobre dichas delimitaciones iniciales, se han realizado pequeños ajustes en el proceso de digitalización y traspaso al formato digital para su tratamiento con el Sistema de Información Geográfica utilizado en la tesis para la generación de la documentación gráfica y la realización de diversos análisis geográficos. Estos ajustes devienen, fundamentalmente, del uso de herramientas informáticas y bases cartográficas mucho más precisas y de mayor calidad que las utilizadas en la elaboración de la cartografía original que acompaña a los citados documentos.
- 3º) Una excepción a esto último es el documento de *Identificación y delimitación de asentamientos en Suelo No Urbanizable*, redactado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba con objeto de aplicar el decreto 2/2012 que los re-

**Figura 7.10:** Parcelaciones ilegal *La Caballera Sur* (187) y *La Alberquilla* (194): Comparación entre la delimitación propuesta por los distintos Catálogos e Inventarios, sobre la ortofotografía del PNOA (año 2013).



Fuente: Elaboración propia.

gula. En este caso, se ha contado directamente con las capas de información en soporte digital, y sobre una base cartográfica similar a la utilizada en esta investigación, por lo que la calidad de la información es adecuada y similar a la utilizada en este trabajo.



### 7.3.2 Rasgos generales de la distribución espacial de las parcelaciones ilegales

La caracterización geográfica del municipio ya quedó presentada anteriormente<sup>361</sup>; aun así, con la intención de contextualizar adecuadamente el presente apartado, se ha creído oportuno volver sobre algunos de los aspectos tratados allí. En este sentido, entre las particularidades del término municipal estaría su importante extensión superficial -1.255 km<sup>2</sup>-, que le hace ser el mayor de Andalucía y uno de los mayores de todo el país. Por otro lado, la división del mismo en tres grandes unidades morfoestructurales -sierra, vega y campiña-, que se desarrollan de forma paralela en sentido noroeste-sureste, con el río Guadalquivir como eje vertebrador, presentan superficies muy contrastadas. Así, la más extensa sería, por este orden, los suelos que ocupan la campiña, al sur, y la sierra al norte, mientras que los de la vega, situados entre ambas unidades, ocupan una estrecha franja, teniendo al río como eje central.

El largo proceso de suburbanización que se ha venido desarrollando en Córdoba desde los años sesenta del siglo pasado asociado al fenómeno de las parcelaciones ilegales, no ha afectado por igual a todo el término municipal. Es decir, los aproximadamente doscientos asentamientos urbanos que en su génesis aparecieron como parcelaciones ilegales o, como se les llegó a denominar en los primeros momentos del proceso, *urbanizaciones clandestinas*, no se han repartido de manera homogénea a lo largo del vasto territorio municipal. Bien al contrario, parece existir una relación inversa entre la extensión superficial del área geográfica sobre la que se asientan y el número de parcelaciones ilegales que se localizan sobre ella, sin que, por lo

demás, ello suponga una explicación suficiente del por qué de este reparto desigual.

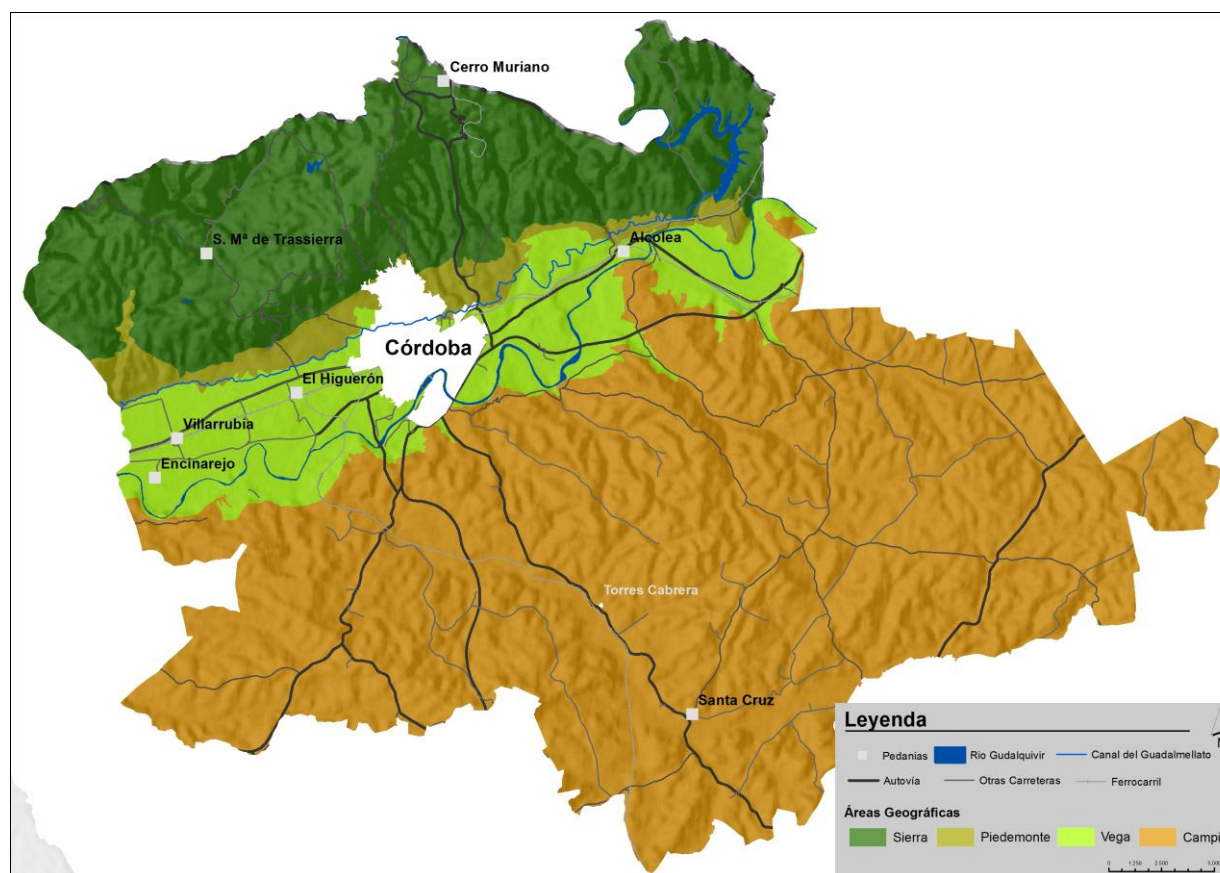
Antes de entrar a analizar estas cuestiones, es necesario hacer una aclaración acerca del uso de los términos *área geográfica* frente al de *dominio geográfico* o *ámbito paisajístico* dado el uso reiterado que se hará de los mismos a lo largo de los siguientes apartados. El mapa de la figura 7.11 muestra una síntesis de la caracterización geográfica del término municipal de Córdoba a partir de los principales rasgos paisajísticos y morfoestructurales de su territorio. Como se puede ver en dicho mapa, el término municipal quedaría dividido en cuatro áreas geográficas, siendo éstas, de norte a sur: sierra, piedemonte, vega y campiña. Esta división será la que se utilizará cuando se analice el fenómeno parcelario a escala de detalle. Por su parte, para los análisis más generales referidos al ámbito municipal, sólo se tendrán en cuenta los grandes dominios geográficos: sierra -que se correspondería con las áreas geográficas de la sierra y el piedemonte-, vega y campiña.

Por su parte, la tabla 7.03 trata de mostrar el grado de incidencia de las parcelaciones ilegales sobre cada uno de los tres grandes dominios geográficos que caracterizan al municipio. Para ello, junto con la individualización del número de asentamientos localizados en el interior de cada uno de ellos, se acompaña la superficie total urbanizada. Con ello se pretende ofrecer un dato cuantitativo del nivel de afectación, así como la intensidad del mismo; la tabla se completa indicando diversos pesos relativos. La columna marcada en color canela (4ª por la izquierda), representa el peso relativo de cada dominio geográfico respecto de la extensión del término municipal. Por otro lado, la señalada en color azul (3ª por la derecha), indica el porcentaje de parcelaciones ilegales presentes en cada dominio geográfico respecto

<sup>361</sup> El capítulo 5 se dedicó íntegramente a estas cuestiones.

del total considerado<sup>362</sup>. Finalmente, las dos últimas columnas recogen, por un lado, la superficie total ocupada por las parcelaciones ilegales y, por otro, el peso relativo de dicha superficie sobre el total del dominio geográfico donde se desarrollan. Como se ve, comenzando de mayor a menor, la campiña, que ocupa prácticamente el 60% del término municipal, solo alberga una única parcelación, lo que apenas supone el 0,60% del total. Por su parte, la sierra, en la que se incluyen los suelos del piedemonte, y que representa alrededor del 25% del término municipal, alberga un peso algo superior de parcelaciones -el 26,60%-, al situarse sobre ella un total de 50 ámbitos. Y, finalmente, la estrecha franja que ocupan los terrenos de la vega del Guadalquivir, que apenas representan el 14% del total municipal, soporta 137 ámbitos, lo que supone que sobre ella se sitúan casi las tres cuartas partes de las parcelaciones que, o están en situación ilegal, o lo fueron en su génesis, algo que da idea del nivel de afección y de presión urbanística al que se ven sometidos estos suelos que, cabe recordar, se caracterizan por un extraordinario valor agrológico, así como su carácter estraté-

Figura 7.11: Caracterización del término municipal de Córdoba: localización de las áreas geográficas.



Fuente: DERA: Elaboración propia.

gico respecto de determinados equipamientos metropolitanos y recursos patrimoniales.

<sup>362</sup> Para este análisis se han considerado todos los asentamientos urbanos que, a partir de la definición establecida en los capítulos iniciales de la tesis, pueden ser considerados como parcelaciones ilegales (*vid.* la parte final del apartado 2.2.3.3).

La segunda cuestión destacable de los datos que se muestran en la tabla 7.03, es el relativo a la dimensión superficial del proceso y cómo afecta a cada uno de los dominios geográficos. Como se ha señalado, las dos últimas columnas de la tabla recogen, por un lado, la superficie total ocupada por las urbanizaciones ilegales en cada área geográfica y, por otro, lo que representa en términos porcentuales respecto del total de cada una de ellas. Una vez más, los datos son reveladores de la desigual afección del proceso a los diferentes dominios geográficos en términos de extensión superficial. Así, la campiña que, como se ha visto, ocupa algo más del 60% de término municipal, apenas tiene afectado el 0,04% con parcelaciones ilegales.

**Tabla 7.03:** Pesos relativos de las parcelaciones ilegales sobre los ámbitos paisajísticos y dominios geográficos existentes en el municipio de Córdoba en la actualidad.

Área geográfica	Dominio Geográfico			Núcleo Ppal.	Parcelaciones ilegales			
	Denominación	Sup. (ha)	% sobre T. M.		Número		Superficie	
					Núm.	%/Total	Sup. (ha)	%/Aª Gª
Sierra	sierra	32.281,29	25,73%	642,21	50	26,60%	3.071,46	9,71%
Piedemonte								
Vega Oriental	vega	17.522,53	13,96%	2.200,32	137	72,87%	1.964,58	12,82%
Vega Occidental								
Campiña	campiña	75.680,08	60,31%	14,66	1	0,53%	32,04	0,04%
TOTALES		125.483,90	100%	2.857,19	188	100%	5.068,08	4,13%

\*Indica el porcentaje del T.M. ocupado por las parcelaciones ilegales detraída la superficie del núcleo principal.

Fuente: Elaboración propia.

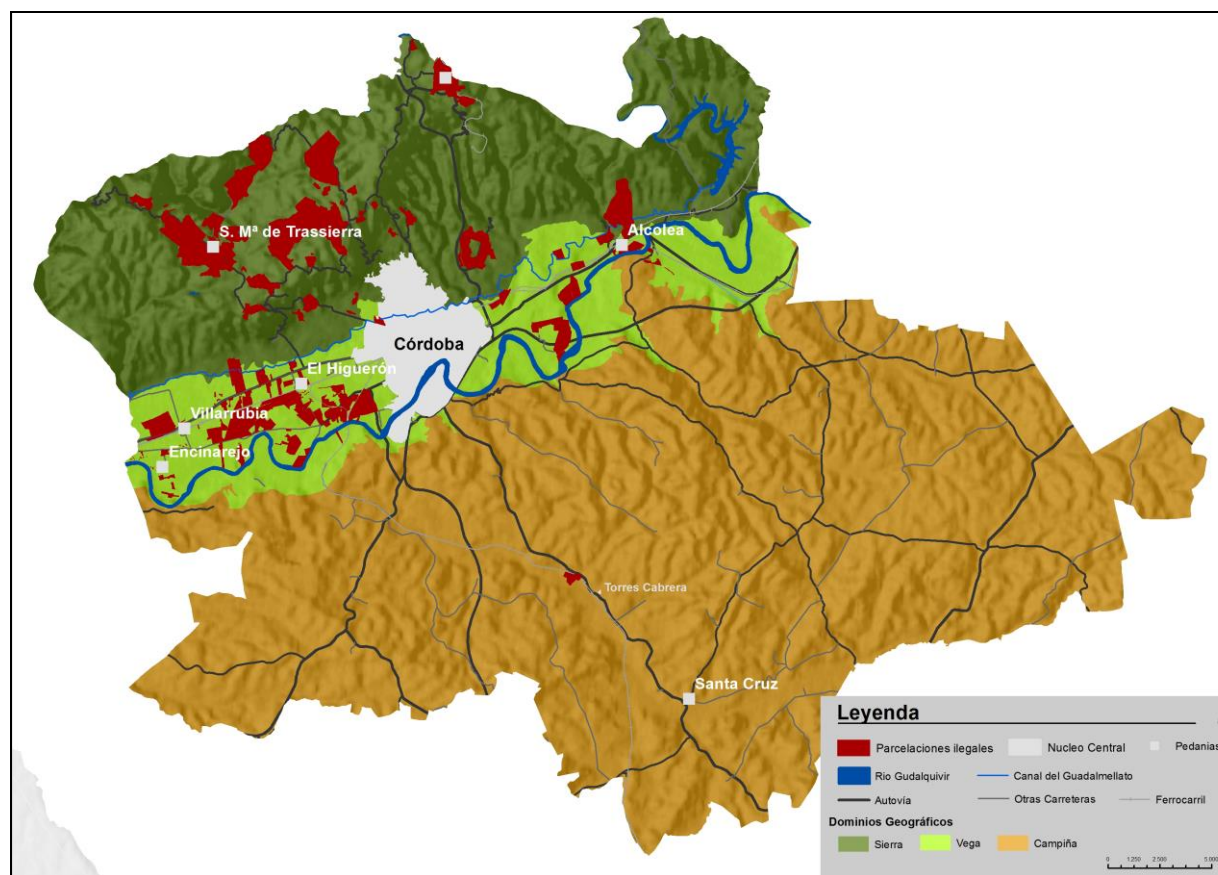
Frente a ella, la vega, que representa casi el 14% del municipio, tiene ocupado el 12,82% por este tipo de actividades ilícitas. Por último, la sierra, que se extiende por algo más del 25% del término municipal, tiene sellada por la urbanización no planificada casi el 10% (vid. tabla 7.03). Con todo, y debido a la extraordinaria extensión superficial del municipio, las 4.960,72 ha de suelo ocupado por parcelaciones ilegales, apenas representan el 4% de éste. Es decir, el fenómeno, a pesar de la importante afección que alcanza en algunas zonas, queda enmascarado por la importante dimensión del municipio. Y ello, aunque el suelo ocupado por parcelaciones ilegales casi duplica al del núcleo principal de la ciudad (2.857,19 ha), lo que da idea, esto sí, de la importancia del proceso de dispersión urbana que sufre el municipio. Pero, además, las cifras enmascaran una realidad mucho más compleja, al menos en alguno de los sectores aludidos en los párrafos precedentes. Sin embargo, dado que en los capítulos siguientes se realizará un análisis pormenorizado y por separado, tanto de las dos principales áreas geográficas afectadas por el proceso -sierra y vega-, como del piedemonte de Sierra Morena, no parece oportuno tratarlo en este momento, evitando así reiteraciones innecesarias. Baste adelantar en este punto que, tanto la desigual distribución espacial de las parcelaciones ilegales, como la extensión superficial de alguna de ellas, hace que se produzcan afecciones territoriales muy importantes sobre determinadas zonas del término municipal.

Los resultados del análisis de los datos recogidos en la tabla 7.03, tienen su plasmación gráfica en el

mapa de la figura 7.12. En él se muestra la localización y la distribución geográfica de las parcelaciones ilegales existentes en el término municipal en relación con los grandes dominios geográficos, así como con el resto de los principales elementos que lo estructuran y caracterizan. Por último, el mapa también pone de manifiesto, entre otras cuestiones, algunos de los aspectos descritos más arriba con relación al contenido de la citada tabla 7.01. Un primer análisis de lo que se muestra en el mapa puede llevar a afirmar que el fenómeno de dispersión urbana, afecta de manera muy desigual a cada uno de los dominios geográficos identificados, algo que, por otro lado, ya se había puesto de manifiesto al analizar los datos que aparecen en la citada tabla. Pese a ello, la plasmación gráfica del proceso puede servir para evidenciarlo de una manera más nítida. Como se muestra, los suelos de la campiña han permanecido prácticamente libres del proceso parcelador, manteniendo, por tanto, su tradicional vocación agrícola. Y ello, a pesar de que, como puede comprobarse en el citado mapa, se trata de un territorio con unas buenas condiciones de accesibilidad, así como con una topografía bastante favorable, algo que, a priori, lo haría ideal para el desarrollo de este tipo de fenómenos suburbanos, al menos desde el punto de vista físico. Por su parte, la sierra presenta un importante grado de afección, con gran parte de su sector central ocupado por parcelaciones ilegales.

Como se puede ver, la localización de éstas tiene una clara relación con la red de carreteras. Así, la mayor parte de los ámbitos se sitúan entre la carretera que une la ciudad con la pedanía de Santa María de Trassierra -CO-3402- y, en segundo lugar, la que, partiendo igualmente de la zona norte del núcleo principal, se dirige hacia la peda-

**Figura 7.12:** Distribución de las parcelaciones ilegales y su relación con los grandes dominios geográficos.



Fuente: DERA; Inventarios y Catálogos: Elaboración propia.



nía de Cerro Muriano -CO-3408-. Con todo, y a pesar de que el suelo ocupado por las parcelaciones ilegales alcanza casi el 10% del total del ámbito paisajístico de la sierra, aún se conservan grandes espacios libres del proceso de urbanización.

Por último, resulta visible que es la zona de la vega el sector del municipio donde se ha producido un mayor grado de afección por los procesos de urbanización suburbana. Pero, además, tal como muestra el mapa de la figura 7.12, esta estrecha franja de suelo queda, a su vez, dividida en dos zonas debido a la existencia de la propia ciudad sobre su parte central. En relación a lo anterior, cabe destacar que el desarrollo del proceso de urbanización tampoco ha sido uniforme en ambos subsectores. Las razones para esa desigual afección de las zonas occidental y oriental de la vega, son diversas y, en todo caso, serán abordadas con mayor nivel de detalle en el capítulo 9. Baste en este punto adelantar que el sector occidental de la vega de Córdoba es, con mucho, el espacio más complejo desde el punto de vista geográfico y funcional, en relación a los procesos de dispersión urbana que se vienen analizando. No en vano, sobre él se sitúan 114 de las parcelaciones que, o están en situación ilegal, o lo fueron en sus inicios; ello supone que algo más del 60% de este tipo de asentamientos están situados en esta zona del municipio.

Para concluir, se ha individualizado la afección del proceso de parcelación ilegal sobre el área geográfica del piedemonte de Sierra Morena, según la delimitación y los rasgos generales tal como quedaron descritos en el capítulo 4; un sector del término municipal que, si bien hasta ahora se ha venido incluyendo dentro del dominio geográfico de la sierra, dado el carácter más genérico de los análisis que se han presentado, merece ser tratado de manera singular. Y ello por cuanto, como se verá con mayor nivel de detalle en el capítulo correspondiente, sobre esta estrecha franja de terreno que sirve de transición

entre las últimas estribaciones de Sierra Morena y el valle del Guadalquivir, se vienen desarrollando una serie de parcelaciones ilegales con unas características claramente diferenciadas del resto y, por ello, merecedoras de un análisis individualizado.

## 7.4 Perfil demográfico del parcelista y uso de las edificaciones

Las dos últimas cuestiones que se han considerado de interés para completar la caracterización del fenómeno parcelario en el municipio, son las relacionadas con los aspectos demográficos, por un lado, y, por otro, el régimen de utilización de los edificios existentes en el interior de las parcelaciones. Ello, por cuanto se cree, que el resultado de dichos análisis puede servir para apuntalar las tesis que se vienen planteando hasta el momento, en el sentido de la necesidad de abordar de manera individualizada el análisis del proceso de parcelación ilegal en cada una de las áreas geográficas consideradas.

### 7.4.1 Características demográficas

El objetivo de la investigación en este punto se centra en analizar algún dato o indicador que permita caracterizar, si quiera sea de manera general, el fenómeno parcelario desde el punto de vista demográfico. Ello con la intención de comprobar si, al igual que ocurría respecto del número de parcelaciones o de otras características, también existe un comportamiento diferencial respecto de este indicador en los tres grandes dominios geográficos del municipio. No obstante, uno de los principales problemas a los que hay que hacer frente para

abordar el estudio a escala de detalle de los rasgos demográficos asociados a los asentamientos dispersos de origen no planificado, es la falta de datos sobre la población vinculada a los mismos.

En este sentido, y como es sabido, para los estudios de población a dicha escala, el mayor nivel de desagregación de la información de la que se puede disponer es el de la sección censal. Los problemas que plantea trabajar con estos ámbitos son varios, aunque tal vez el principal sea que su delimitación geográfica no es estable a lo largo de tiempo, lo que impide hacer análisis diacrónicos. Por otro lado, las nuevas políticas de protección de datos<sup>363</sup>, han restringido bastante el acceso a determinados aspectos, por ejemplo, a las cifras de población por grandes grupos de edad cuando dichas cifras son inferiores a una cierta cantidad. Esta limitación se hace especialmente patente cuando, como es el caso, se trata de analizar ámbitos geográficamente muy extensos, pero que contienen en su interior asentamientos de tamaño reducido y, además, con una gran preponderancia de la segunda residencia, por lo que, en aplicación de la citada política de protección de datos, determinadas características la población asociada a dichos ámbitos no pueden ser facilitadas<sup>364</sup>. No obstante, la existencia del Nomenclátor de de Unidades Poblacionales puede suplir en parte algunas de las limitaciones señaladas para las secciones censales. Con todo, la utilización de dicha fuente tampoco está exenta de problemas. Así, y hasta fechas recientes, la principal limitación había sido la falta de una delimitación espacial que estableciera

una correlación entre un ámbito geográfico con el contingente de población asociado al mismo, limitaciones puestas ya de manifiesto por algunos autores (Feria Toribio, 2004).

En Andalucía, el IECA<sup>365</sup> ha dado una primera solución a esta cuestión al proponer una delimitación espacial para cada una de las entidades del Nomenclátor. Así, se han creado tres capas relacionadas con el poblamiento de la región, lo que, según dicho organismo, *constituye una primera aproximación cartográfica al Nomenclátor de Unidades Poblacionales* y, aunque, como así mismo se advierte, sólo faciliten datos aproximados, supone un indudable avance en la caracterización demográfica de los fenómenos de dispersión urbana.

En este sentido, y con todas las reservas señaladas, la delimitación geográfica de las *Entidades Singulares*<sup>366</sup> se ha combinado con la que recoge las parcelaciones ilegales identificadas en el término municipal, con el objetivo de analizar los rasgos demográficos de estas últimas a partir de los datos de población asociado a las primeras. El resultado de dicha combinación se recoge en el mapa de la figura 7.13, donde se muestra, por un lado, la división del término municipal según la delimitación de sus Entidades Singulares; y por otro, superpuesta a ésta, se sitúan los ámbitos de las parcelaciones ilegales existentes. Esta operación permitirá asociar parcelaciones ilegales a las Entidades Singulares a las que pertenecen según la propuesta del IECA; y, por tanto, conocer los datos de población, si no de manera individualizada para cada parcelación, sí, al menos, para el conjunto de las que se localizan en la misma Entidad Singular. Por último, el

<sup>363</sup> La política de protección de datos INE se puede consultar en: [https://www.ine.es/censos2011\\_datos/cen11\\_datos\\_resultados\\_seccen.htm#](https://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_resultados_seccen.htm#)

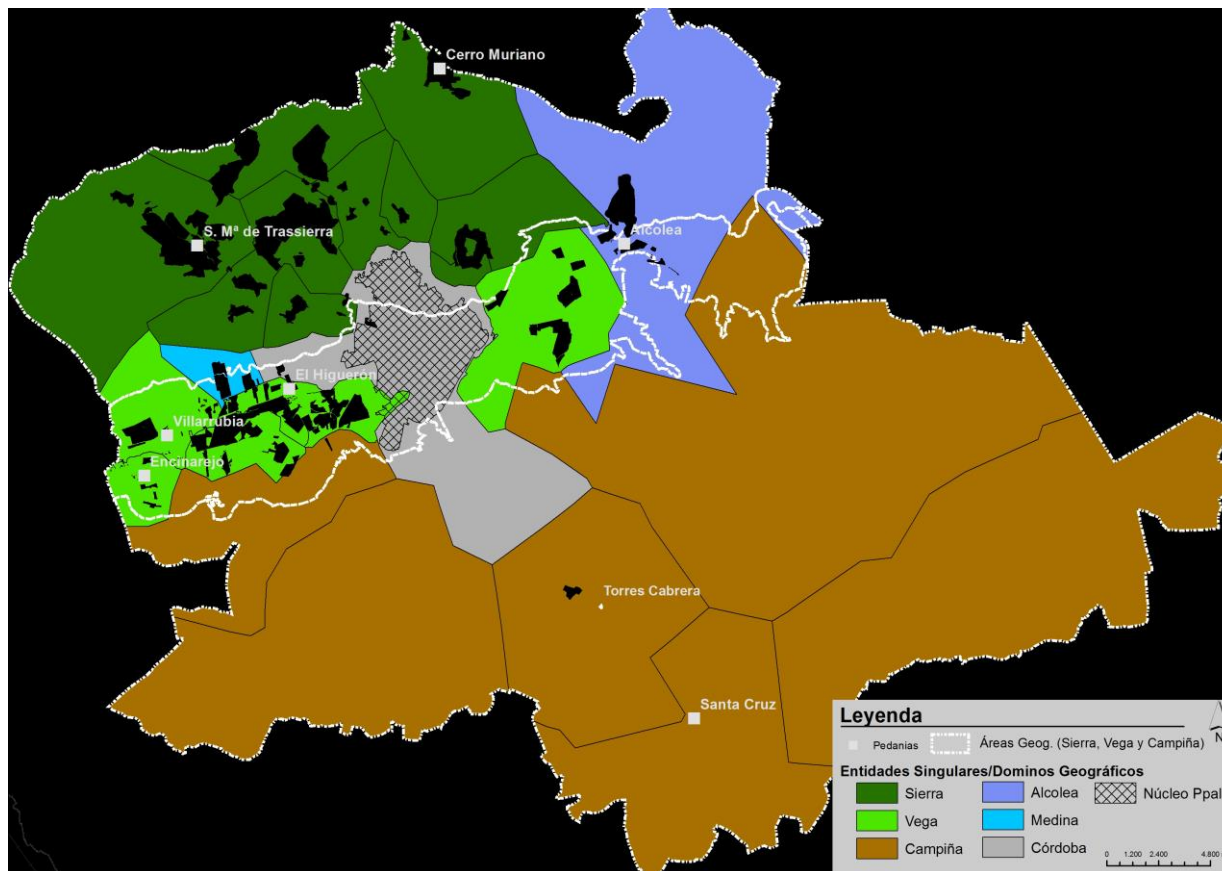
<sup>364</sup> A pesar de estas dificultades y de las limitaciones, la investigación ha conseguido relacionar las parcelaciones ilegales con la sección censal sobre la que se asienta. Esta información será utilizada cuando se analice el fenómeno a escala de detalle en cada una de las áreas geográficas definidas.

<sup>365</sup> Para más detalle, véase <http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticay-cartografia/DERA/g07.htm>.

<sup>366</sup> La utilizada es la *su03\_2\_poblamiento\_entidad\_singular*, contenida en el grupo G07 Sistema urbano.



**Figura 7.13:** División del T.M. de Córdoba según las Entidades Singulares de Población (Nomenclátor) y su relación con los grandes dominios geográficos.



Fuente: IECA. Elaboración propia.

mapa también recoge la delimitación de los grandes dominios geográficos; con ello se pretende comprobar si es posible agrupar las Entidades de Población a partir de su localización en dichos ámbitos espaciales. Lo anterior permitirá hacer una caracterización demográfi-

ca de la suburbanización del municipio de Córdoba en su relación con dichos dominios geográficos.

Las operaciones anteriores presentan una serie de inconvenientes. Así, como se puede comprobar (*vid.* figura 7.13), hay tres Entidades Singulares que están a caballo entre más de un dominio geográfico. La primera, que contiene al núcleo principal, no plantea mayores problemas, dado que en su interior no existen parcelaciones ilegales de importancia<sup>367</sup>. La segunda es la Entidad Singular denominada Medina Azahara; en este caso, existen cuatro parcelaciones ilegales en su interior, tres en la zona de la vega y la cuarta en la de la sierra. No obstante, esta última, cuenta con menos de 30 parcelas, con una superficie media de 2,5 ha y con un bajo nivel de consolidación, lo que unido a que las otras tres presentan rasgos completamente diferentes, hacen que no se desvirtúen los análisis al considerar dicha Entidad Singular como de vega. Pero, además, el Nomenclátor ofrece las cifras de población total para cada uno de las principales parcelaciones, la señalada anteriormente entre ellas, lo que permite

<sup>367</sup> Sólo existen dos parcelaciones ilegales en el interior de esta Entidad Singular: Córdoba La Vieja y Turruñuelos-Cortijo de Fausto. Esta última hoy es un barrio consolidado de la ciudad, por lo que no es objeto de estudio posterior. Por su parte, Córdoba La Vieja sería la que plantearía mayores problemas, aunque la predominancia de la segunda residencia, minimiza el impacto en los datos finales.

asociar una y otras a sus respectivos dominios geográficos. Algo similar ocurre con la denominada *Alcolea*, la última donde se presenta este problema. Se trata de una Entidad Singular que encierra suelos de los tres dominios geográficos, aunque solo en los de la sierra y la vega existen asentamientos urbanos, tanto parcelaciones ilegales como las barriadas de Alcolea y El Ángel. Con todo, los datos recogidos en el *plan especial de reforma interior* aprobado para el desarrollo urbanístico de la parcelación de *El Sol*, señala que sólo 47 de las casi 300 parcelas son para uso de vivienda habitual. Y dado que, además, como se ha señalado el propio Nomenclátor ofrece las cifras de población para ámbitos diferenciados, es posible individualizar las cifras de población para cada asentamiento.

La tabla 7.04 muestra el resultado de asociar los datos de población, tanto de los asentamientos como del diseminado, que ofrece el Nomenclátor para 2014<sup>368</sup> en función del dominio geográfico en el que se localizan. Estos primeros datos apuntarían a una clara diferencia en cuanto a los patrones de asentamiento de la población, claramente a favor de los suelos de la vega, frente a los de la sierra y a los de la campiña, donde el nivel de poblamiento es muy escaso. Así, algo más del 7% de la población cordobesa estaría empadronada en alguno de los asentamientos dispersos por los sectores de la vega, frente al 2,20% que lo están en los de la sierra. Una cuestión que puede llamar la atención es el importante contingente de población que aparece empadronado en el *diseminado* de los suelos de la vega; una cuestión que, por otro lado,

contrasta con un nivel mucho más bajo en los de la sierra, que al menos en principio, serían más propicios para este tipo de asentamiento. Una explicación posible es que muchas de las parcelaciones ilegales de la vega aún no están reconocidas como núcleos urbanos diferenciados por el Nomenclátor; esto explicaría, al mismo tiempo, el número tan bajo de asentamientos identificados en dicho ámbito, cuando en la zona hay 137 parcelaciones ilegales (*vid.* tabla 7.01).

Una de las cuestiones que se dejaban entrever cuando se analizaron las características del parcelista como agente del fenómeno parcelario, era la relación que se establecía con las personas jubiladas. En este sentido, eran varios los trabajos que ponían de manifiesto la vinculación entre la génesis y el posterior desarrollo de las parcelaciones ilegales con este colectivo. Sin embargo, el análisis de los datos de

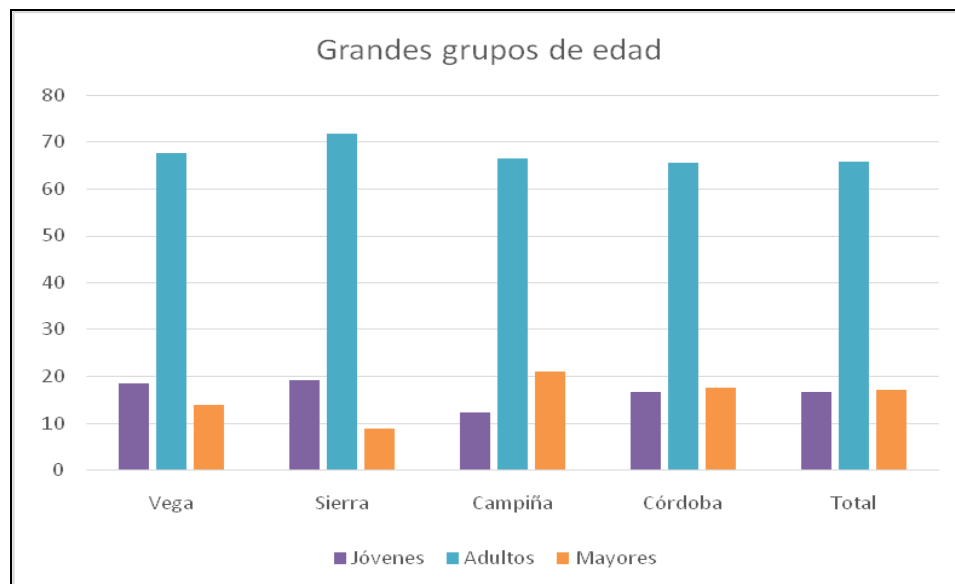
**Tabla 7.04:** Distribución de la población en los grandes dominios geográficos a partir de las Entidades Singulares de población.

Dominio Geográfico	Asentamientos		Diseminado		Total Población	Pesos Relativos
	Núm.	Población	Núm.	Población		
Sierra	30	6.234	10	986	7.220	2,20%
Vega	33	18.239	8	5.827	24.066	7,34%
Campiña	5	704	5	40	744	0,23%
Núcleo Ppal.	1	295.975	1	36	296.011	90,24%
Total Población	-	321.152	-	6.889	328.041	100,00%

Fuente: Nomenclátor (2014): Elaboración propia.

<sup>368</sup> Límite temporal establecido para la investigación.

**Figura 7.14:** Distribución de la población del municipio de Córdoba por grandes grupos de edad en los distintos dominios geográficos.



**Fuente:** Nomenclátor (2014): Elaboración propia.

población de las principales Entidades Singulares de población<sup>369</sup>, no corroboran tales hipótesis (*vid.* figura 7.14).

El gráfico de la figura 7.14 muestra cómo se distribuye la población del municipio según los grandes grupos de edad. Se ha optado por ofrecer una síntesis que incluya sólo los principales dominios geográficos.

<sup>369</sup> Para la realización de estos cálculos se hizo una petición expresa al IECA, dado que los mismos no estaban publicados con dicho nivel de desagregación. Sin embargo, de los datos obtenidos se excluyeron aquellas Entidades Singulares de población que, en aplicación del secreto estadístico, no cumplían con los criterios que hacían posible su utilización.

ficos junto con el total municipal. Una primera lectura permite, como ya se adelantaba, que el grupo de las personas mayores, no solo no es el mayoritario en ninguno de los tres grandes dominios geográficos, sino que, salvo en la campiña, tanto en la zona de la sierra como en la vega, es el colectivo con menor presencia. El caso de la campiña es singular, dado que sólo existe una única parcelación ilegal, por lo que la mayor parte de la población pertenece a la pedanía de Santa Cruz; por este motivo, los rasgos demográficos que presenta son los propios de un núcleo urbano de reducidas dimensiones (tiene menos de 700 habitantes) y de carácter eminentemente rural. Por su parte, la zona de la sierra es la que tiene un menor número de personas mayores, inferior al 10% y, además, muy inferior a la media municipal, que ronda el 17%. Por su parte, los asentamientos de la vega, presentan unos niveles algo superiores -14%- , por encima de los de la sierra, pero igualmente bastante más bajos que los de la media municipal.

En definitiva, se puede concluir señalando, por un lado, la intensidad del fenómeno suburbano con respecto a los datos de población dado que casi el 10% de la población del municipio está empadronada en algún asentamiento fuera del núcleo principal. Y, por otro lado, respecto de los rasgos demográficos, se ha podido constatar que, no solo el colectivo de personas mayores -jubilados- no es el más característico de los asentamientos dispersos, sino que, bien al contrario, en los dos principales dominios geográficos afectados por el fenómeno parcelario, tiene una presencia relativamente pequeña en el municipio de Córdoba. Se desmonta así el *mito* de que las parcelaciones son el lugar de retiro de la población tras su jubilación; por otro lado, una de las principales hipótesis apuntadas para explicar la génesis del proceso en zonas como en la de la vega.

### 7.4.2 La forma de utilización de las edificaciones

Junto con el anterior, otro aspecto igualmente controvertido y, al mismo tiempo, complejo de analizar es el relacionado con la utilización de las edificaciones localizadas en las parcelaciones ilegales. Por tanto, se trataría de comprobar si en la actualidad estas viviendas siguen utilizándose como en origen lo fueron, para usos mayoritariamente estacional y/o de ocio, es decir, para segunda residencia; o, por el contrario, empieza a consolidarse el uso habitual como primera residencia. En segundo término, interesaría también conocer si dicha forma de uso es la misma para las parcelaciones ilegales situadas en cada uno de los tres dominios territoriales o si, por el contrario, existe algún matiz diferenciador.

Los redactores del estudio sobre las denominadas *Áreas problema* del plan general de 2001 apuntaban al uso diferencial de las viviendas situadas en la sierra, dedicadas fundamentalmente a segunda residencia, frente a las situadas sobre los suelos de la vega, donde la tendencia era a la paulatina consolidación de la vivienda habitual (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a, p. 2.51). Estas afirmaciones se verían reforzadas por el resultado de los análisis de población empadronada<sup>370</sup> en uno y otro sector del término municipal (*vid.* tabla 7.04). No obstante, en el documento presentado como *Diagnóstico territorial propositivo* del plan de Ordenación del Territorio de la

aglomeración urbana de Córdoba en 2011, las referencias a estas cuestiones introducían algún matiz. Así, se apunta a que en algunos asentamientos, la importancia de la vivienda secundaria es de tal alcance "[...] que se les podría tildar como de núcleos o entidades de población eminentemente destinados a segunda residencia, destacando entre todas por su porcentaje de viviendas vacacionales: Las Pitás, La Gorgoja y El Marroquil con un 63,6 % de viviendas allí construidas usadas solo esporádicamente [...]" (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2011, p. 43).

Para los redactores del documento dicha situación es especialmente *dolosa* dado el origen ilegal de dichos asentamientos. Se trata, en efecto, de tres parcelaciones ilegales situadas en el sector occidental del término municipal; dos en la zona de la vega -Las Pitás y El Marroquil-, y la tercera en la sierra -La Gorgoja-. Por último, señalan que otros asentamientos -Los Arenales, Las Ermitas o Santa María de Trassierra-, todos ellos situados en la zona de la sierra, así como los de El Higuerón o Alameda del Obispo, en la de la vega, también tendrían un uso mayoritario como segunda residencia (*ibidem*). En definitiva, según dicho diagnóstico, las parcelaciones ilegales, tanto las situadas en la vega como las de la sierra, tendrían un uso preferencial como segunda residencia.

El gráfico de la figura 7.15 recoge los resultados del Censo de Población y Vivienda de 2011, referidos la forma de utilización de las viviendas, según la tipología establecida en el mismo, para los grandes dominios geográficos, así como las del núcleo principal. Como se puede comprobar, el uso de la vivienda está repartido prácticamente a partes iguales entre la principal y no principal en los tres ámbitos geográficos; no obstante, solo en el de la sierra, la vivienda no principal es ligeramente superior (53,93%) a la principal (46,07%). Por tanto, estos datos estarían más en sintonía con lo apuntado por los re-

<sup>370</sup> Si bien es cierto que el hecho administrativo del empadronamiento no necesariamente equivale a residencia habitual, no es menos cierto que supone un acto voluntario de la persona que, al menos, está poniendo de manifiesto una preferencia con relación a su decisión de dónde quiere que la administración lo ubique. Por otro lado, son conocidas las presiones de algunos alcaldes pedáneos para incrementar el empadronamiento en los asentamientos dependientes de sus pedanías, con la intención de aumentar su capacidad de influencia en el gobierno local (Ayuntamiento de Córdoba, 2001a, p. 2-51).

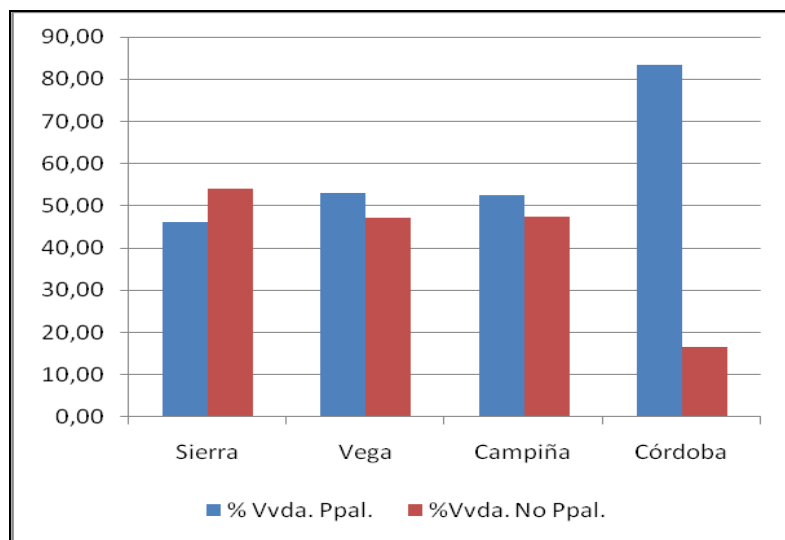
dactores del diagnóstico del plan de ordenación del territorio de la aglomeración urbana, que con el resto de fuentes consultadas.

Con todo, es fácil suponer que, pueden existir importantes diferencias dentro de los asentamientos existentes en cada uno de los grandes dominios territoriales. En este sentido, el gráfico de la figura 7.16 recoge la utilización de los edificios destinados a viviendas en las principales Entidades Singulares de población. Los datos muestran cómo, en efecto, existen importantes diferencias, ahora no solo entre los asentamientos localizados en la zona de la vega frente a los de la sierra o los de la campiña, sino incluso, dentro de los localizados dentro del mismo ámbito geográfico. En este sentido, dentro de los existentes en la primera, destacan los asentamientos localizados en las

Entidades Singulares de Majaneque y Alameda del Obispo como las que presentan un mayor porcentaje de vivienda no principal (ambos rondan el 80%). Se trata de las entidades que encierran en su interior a las principales parcelaciones ilegales del sector occidental de la vega (Casillas, El Alcaide, Ctra. de Encinarejo, La Barquera, etc.). En el lado opuesto estarían las existentes en Encinarejo de Córdoba, Villarrubia o Medina Azahara, donde el porcentaje de vivienda no principal va desde el 11,57% de la primera, al 26,32% de la última; es decir, en estas predomina la residencia habitual.

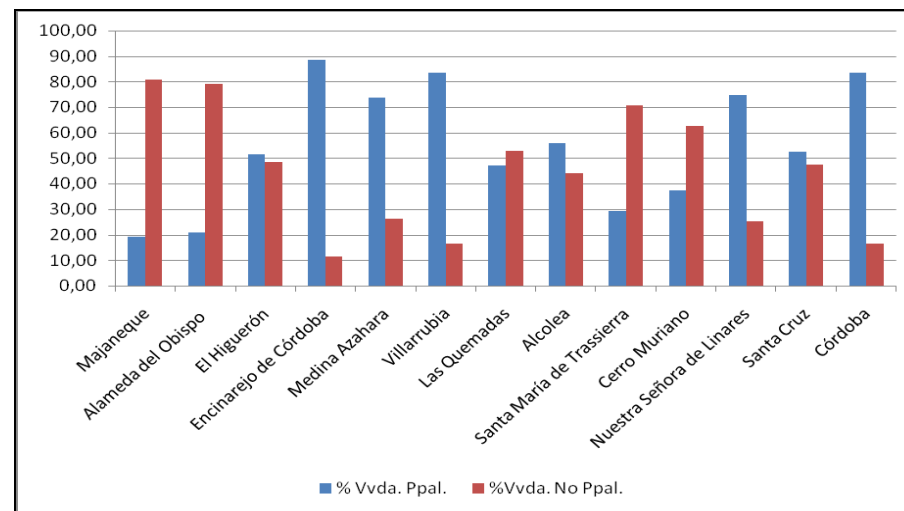
Las circunstancias descritas anteriormente no deben extrañar, dado que en el interior de dichas entidades singulares están los núcleos tradicionales o pedanías de Villarrubia y el de Encinarejo; y, por el

**Figura 7.15:** Uso de los edificios destinados a vivienda según los datos del Censo de 2011: distribución por grandes dominios geográficos.



Fuente: IECA. Elaboración propia.

**Figura 7.16:** Uso de los edificios destinados a vivienda según los datos del Censo de 2011: distribución por *Entidades Singulares de Población*.



Fuente: Censo (2011): Elaboración propia.

contrario, la presencia de parcelaciones ilegales es muy reducida. Por su parte, en el sector oriental de la vega la situación contrasta con la descrita para el occidental; aquí, las dos principales Entidades de Singulares presentan un comportamiento bastante similar, con una presencia relativamente igualada entre la vivienda principal y la no principal. En todo caso, en la zona de Las Quemadas, donde todos los asentamientos tienen su origen en parcelaciones ilegales, predomina ligeramente la segunda residencia. Y, al contrario, Alcolea, donde se localizan los núcleos tradicionales del mismo nombre y el de El Ángel, la presencia de la vivienda principal es ligeramente superior.

Por último, en la zona de la sierra, los núcleos urbanos vinculados a las dos principales Entidades Singulares, asociadas a su vez a las dos pedanías del ámbito, tienen características similares, dado que predomina la vivienda no principal, entre el 60 y el 70%. Por el contrario, destaca la situación de la Entidad Singular de Nuestra Señora de Linares donde es mayoritario el uso como vivienda principal. No obstante, ello se debe a que en el interior de la misma y, vinculado a un ámbito donde se concentran las principales parcelaciones ilegales de la zona, se desarrolló un importante proyecto urbanístico en la etapa del boom inmobiliario, que ha sido destinado mayoritariamente a vivienda habitual. Por último, el caso de la campiña es un caso singular que no necesita mayor comentario, ya que solo existe una única parcelación ilegal.

Se podría concluir que existen importantes contrastes en cuanto a la utilización de las viviendas dependiendo del dominio geográfico donde se localicen éstas. Aunque, por otro lado, para que dichos contrastes se manifiesten en toda su dimensión, es necesario un análisis a escala de detalle, dado que, si este se realiza a nivel de los grandes dominios geográficos, las diferencias no son tan notables. En todo caso, lo que sí se ha constatado, es la influencia que tienen las

parcelaciones ilegales para la preponderancia en un ámbito de la vivienda habitual frente a la no principal; ello, en el sentido de que, a mayor número de parcelaciones ilegales, existiría un mayor porcentaje de viviendas de segunda residencia.

## 7.5 El tamaño de las parcelaciones ilegales

Hasta este punto se ha podido constatar, por un lado, la desigual afección del proceso de parcelación ilegal en cada una de las grandes áreas geográficas, así como también la diferente distribución temporal; y por último, a la utilización de las viviendas. Sin embargo, existen otros aspectos del fenómeno que también pueden ayudar a su caracterización geográfica.

La tabla 7.05 muestra la clasificación de las parcelaciones ilegales que finalmente han sido consideradas para su estudio a nivel de detalle<sup>371</sup> asociadas según su extensión superficial. Para ello, se han fijado una serie de rangos de superficie que, una vez agrupados, dan como resultado una clasificación en cuatro grandes tipos de parcelaciones: *pequeñas*, *medianas*, *grandes* y, por último, las consideradas *muy grandes*. Las denominadas *pequeñas* serían aquellas que contarían con superficie inferior a las 10 ha. Las parcelaciones *medianas*, son las que cuentan con una superficie que se sitúa entre las 10,01 ha y las 75 ha. Por su parte, las parcelaciones ilegales consideradas *grandes* son

<sup>371</sup> Tanto los criterios establecidos para la elección de las parcelaciones ilegales que serán objeto de estudio a esta escala como su número, quedaron fijados en apartados anteriores.



Tabla 7.05: Clasificación del número de parcelaciones ilegales según su extensión superficial.

Clasificación	Rango Sup. <sup>372</sup>	Núm. Ámbitos		% Núm. Ámbitos		Superficie Total		% Superficie/Total	
Pequeñas	0 - 2,5	16	50	11,19%	34,97%	27,18	233,78	0,56%	4,81%
	2,51 - 5,0	13		9,09%		50,46		1,04%	
	5,01 - 10	21		14,69%		156,14		3,21%	
Medianas	10,01 - 25	39	79	27,27%	55,24%	586,77	2.434,73	12,08%	50,12%
	25,01 - 50	27		18,88%		1.024,66		21,09%	
	50 - 75	13		9,09%		823,30		16,95%	
Grandes	75,01 - 100	6	12	4,20%	8,39%	523,01	1.362,78	10,77%	28,06%
	100,01 - 150	5		3,50%		660,19		13,59%	
	150,01 - 200	1		0,70%		179,58		3,70%	
Muy Grandes	> 200,01	2	2	1,40%	1,40%	826,14	826,14	17,01%	17,01%
<b>Totales.....</b>		<b>143</b>	<b>143</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.857,43</b>	<b>4.857,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Elaboración propia.

las que tienen una superficie que se estaría entre las 75,01 ha y las 200 ha. Al mismo tiempo, cada uno de estos tipos, excepto las *muy grandes*, engloba tres rangos diferentes de superficie, al objeto de analizar con mayor nivel de detalle, tanto el número de ámbitos que

<sup>372</sup> Como se indicó en el apartado 7.3 anterior, el criterio general para la elección de las parcelaciones finalmente consideradas a esta escala de análisis era el de no considerar aquellas que tenían una superficie inferior a 2 ha. Sin embargo, también se señalaba que se excluía de dicho criterio general aquellos casos en los que los ámbitos se correspondieran con ampliaciones de parcelaciones ya existentes.

se sitúan en cada rango, como la superficie total asociada a cada uno de ellos.

El establecimiento de la clasificación más general -pequeñas, medianas, etc.- permite una primera aproximación a la caracterización del fenómeno parcelario a partir de su extensión superficial. En este sentido, y a partir de los datos de la citada tabla 7.05 se podría afirmar que las parcelaciones ilegales existentes en el municipio son mayoritariamente de la clase *medianas*, ya que suponen más del 55% del total; pero, además, serían las que mayor impacto territorial producirían, dado que, al mismo tiempo, son las que suponen una mayor superficie urbanizada -el 50,12%-; es decir, existe una clara correlación entre el número total de parcelaciones de este tipo y su extensión superficial. Sin embargo, esto no es así para el resto; así, el segundo grupo de parcelaciones en importancia en cuanto al número, sería las denominadas *pequeñas*, que representan casi el 35% del total,

aunque en conjunto, solo supongan algo menos del 5% de suelo urbanizado. En el caso opuesto estarían las consideradas *muy grandes*, ya que, solo suponen el 1,40% del total de ámbitos, pero ocupan el 17,01% de la superficie sellada por la urbanización. En un estadio intermedio estarían las parcelaciones agrupadas bajo la denominación de *grandes* que, con algo más del 8% de los ámbitos, ocuparían una superficie de casi el 30% del total.

Por otro lado, si se entra a analizar la distribución de las parcelaciones a partir de los distintos rangos que están agrupados bajo la clasificación antes señalada, también se pueden extraer algunas conclusiones

que pueden ser de interés para el conocimiento del fenómeno. En este sentido, en el grupo de las *pequeñas*, los tres rangos establecidos recogen un reparto bastante equilibrado en cuanto al número de ámbitos asociados a cada uno de ellos, al igual que respecto de su extensión superficial. Sin embargo, en las consideradas *medianas* y *grandes*, dicho reparto no es tan equilibrado; por ejemplo, dentro de las primeras, en el rango inferior -superficie de 10,01 a 25 ha-, están el 27,27% del total de parcelaciones ilegales, aunque *solo* representan el 12,08% de superficie urbanizada; por el contrario, las mayores de esa clase -rango 50,01-75 ha-, que suponen menos del 10% del total de asentamientos y, sin embargo, ocupan casi el 17% de la superficie urbanizada. Por último, como parecería lógico pensar, dentro de las consideradas *grandes*, dichos contrastes se acentúan aún más; así, las que están en el rango de 100,01 a 150 ha, que solo representan el 3,5% del total de parcelaciones, supone el 13,59% de la superficie ocupada por parcelaciones ilegales; es decir, tres veces la que significan todas las del primer grupo. En definitiva, si se habla en términos de impacto respecto del número de parcelaciones, cabe concluir que son las consideradas *pequeñas* y *medianas* (menores de 75 ha) las que tienen un mayor grado de afección, ya que suman más del 90% del total. Pero si, por el contrario, dichos impactos se miden en términos de extensión superficial afectada, son las consideradas *grandes* o *muy grandes* -mayores de 75,01 ha- las que habría que considerar ya que solo 15 parcelaciones suponen casi el 50% de la superficie parcelada. Finalmente, las clasificadas como *Medianas* tienen impactos similares, tanto en términos del número de ámbitos (55,24%) como de extensión superficial urbanizada (50,12%).

En el apartado 3 anterior ya se dejó constancia de la desigual afección del proceso de parcelación ilegal a cada una de las tres grandes áreas geográficas del municipio. Tanto el mapa de la figura 7.09 co-

mo la tabla 7.03 dejaban constancia, por un lado, de la prácticamente nula afección del proceso a los suelos de la campiña y, por ende, de la concentración del mismo en los sectores de la sierra y de la vega. La conclusión final de dicho apartado ponía de manifiesto la mayor concentración en cuanto al número de ámbitos en los suelos de la vega (el 72,87%) respecto de la sierra (26,60%). Y, por otro lado, también se constataba que, en términos de superficie urbanizada, las afecciones se invertían, ya que, en este caso, eran los suelos de la sierra los que contaban con una mayor superficie afectada por este tipo de actividades urbanísticas.

La combinación de los datos contenidos en la tabla 7.05 comentada anteriormente, con las áreas geográficas presentes en el municipio (sierra, piedemonte y vega)<sup>373</sup>, permite avanzar en la caracterización del fenómeno a partir de la forma en que se distribuyen las parcelaciones ilegales por dichas áreas según los rangos de superficie considerados anteriormente; la tabla 7.06 trata de mostrar dichas cuestiones, al poner en relación ambos aspectos. En este sentido, dicha tabla muestra, para cada una de las clases consideradas a partir de los grandes rangos de superficie establecidos, cómo se asocia con el número de parcelaciones ilegales que existen para dicho rango en cada una de las áreas geográficas; por último, se han añadido las columnas correspondientes a los pesos relativos, tanto respecto del área geográfica donde se localizan, como del total de parcelaciones ilegales consideradas. A la vista de estos datos se pueden extraer las siguientes conclusiones:

---

<sup>373</sup> Tal como ya se señaló en apartados precedentes, el área geográfica de la campiña quedará fuera de los análisis pormenorizados que se vienen realizando dada la escasa presencia del fenómeno parcelario en este ámbito del municipio.

1º) La mayor parte de las parcelaciones ilegales cuya extensión superficial es inferior a las 10 ha *-pequeñas-* se sitúan sobre los suelos de la vega (89,47%).

2º) Por el contrario, las de mayor extensión, que cuentan con superficies superiores a las 200,01 ha *-muy grandes-* se localizan

zan todas en los suelos de la sierra, aunque en este grupo solo se encuentren dos parcelaciones.

3º) Respecto de las parcelaciones de tamaño medio, las que tienen unas extensiones entre las 10,01 y las 75 ha *-medianas-*, cabe señalar que, aunque algo más repartidas, también se localizan mayoritariamente sobre los suelos de la vega (63,64%), estando el tercio restante repartidos entre la sierra (el 27,27%) y el piedemonte (el 9,09% restante).

4º) Finalmente, prácticamente la mitad de las parcelaciones consideradas *grandes* (entre 75,01 y 200 ha), se localizan en este caso sobre los suelos de la sierra, estando la otra mitad repartidas a partes iguales entre la vega y el piedemonte.

A la vista de lo señalado en los párrafos anteriores, se puede concluir que, respecto del tamaño de los asentamientos, el proceso de parcelación ilegal se manifiesta de manera claramente diferenciada en los sectores del término municipal considerados. Así, el fenómeno parcelario en los suelos de la vega se caracteriza por acoger mayoritariamente ámbitos *pequeños* o *medianos*, al situarse sobre ellos casi el 90% de los primeros y más del 60% de los segundos. Por el contrario, el ámbito de la sierra se caracteriza por albergar la totalidad de las parcelaciones del tipo *muy grandes*, el 50% de las *grandes* y, finalmente, una cierta importancia de las *medianas*, ya que soporta casi el 30% de estas. Por último, sobre los suelos del piedemonte, se localizan mayoritariamente parcelaciones de tipo *mediano* o *grande*.

**Tabla 7.06:** Distribución de las parcelaciones ilegales según el tipo y su localización por áreas geográficas: Clasificación por número de asentamientos.

Clasificación	Área Geográfica	Núm. Parcelaciones		% Núm. Parcelaciones sobre...		
		Área Geográfica	Total Tipo	Área Geográfica	Total Parcelaciones	Tipo / Total Parcelaciones
Pequeñas (0-10)	Sierra	9	50	18,00%	6,34%	35,21%
	Piedemonte	1		2,00%	0,70%	
	Vega	40		80,00%	28,17%	
Medianas (10-75)	Sierra	22	78	28,21%	15,49%	54,93%
	Piedemonte	7		8,97%	4,93%	
	Vega	49		62,82%	34,51%	
Grandes (75-200)	Sierra	6	12	50,00%	4,23%	8,45%
	Piedemonte	3		25,00%	2,11%	
	Vega	3		25,00%	2,11%	
Muy Grandes (>200)	Sierra	2	2	100,00%	1,41%	1,41%
	Piedemonte	0		0,00%	0,00%	
	Vega	0		0,00%	0,00%	
<b>Totales.....</b>		<b>142</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Elaboración propia.

Otra cuestión a considerar que puede resultar igualmente relevante es el grado de afectación, no ya desde el punto de vista del número de asentamientos, sino de cómo se distribuye la superficie ocupada por parcelaciones ilegales en cada una de las áreas geográficas, según el tamaño de los asentamientos. Es decir, se trataría de caracterizar el fenómeno parcelario en su conjunto según la clasificación superficial propuesta, su distribución en las áreas geográficas y sus pesos relativos en relación la superficie total urbanizada. La tabla 7.07 muestra, en primer lugar, los datos de distribución de las parcelaciones ilegales por cada una de las áreas geográficas según se recogía en la tabla 7.06 (columnas 2, 3 y 4); y, en segundo lugar, la segunda parte de la tabla recoge los datos relacionados con la extensión superficial. Así, las columnas 5, 6 y 7, hacen referencia a la superficie total ocupada por las parcelaciones existentes en cada área geográfica según la clasificación superficial establecida; las tres últimas columnas contienen los pesos relativos de la superficie de los asentamientos sobre el total urbanizado en el municipio por estos procesos.

Bajo estas premisas, las afecciones sobre los ámbitos paisajísticos son sustancialmente diferentes de las que existen al considerar solo el número parcelaciones. En este sentido, ahora serían los suelos de la sierra los que sufren una mayor presión, ya que sobre ellos se sitúa más del 50% de la superficie ocupada por parcelaciones ilegales, aunque sobre dicho sector solo se localice el 27,46% del total de las

**Tabla 7.07:** Distribución de las parcelaciones ilegales según su extensión superficial y su ubicación en cada área geográfica: Clasificación según superficie total urbanizada.

Clasificación	Número de Ámbitos			Superficies Totales ocupadas por Parcelaciones					
	Núm. Ámbitos por área geográfica			..por área geográfica (ha)			% Sup. / Total Urbanizado		
	Sierra	Piedemonte	Vega	Sierra	Piedemonte	Vega	Sierra	Piedemonte	Vega
Pequeñas (0-10)	9	1	40	53,94	5,21	174,63	1,12%	0,11%	3,62%
Medianas (10-75)	22	7	49	845,63	182,20	1374,86	17,52%	3,78%	28,49%
Grandes (75-200)	6	3	3	676,23	292,87	393,67	14,01%	6,07%	8,16%
Muy Grandes (>200)	2	0	0	826,14	0,00	0,00	17,12%	0,00%	0,00%
Totales	39	11	92	2.401,94	480,28	1.943,16	49,78%	9,95%	40,27%
	27,46%	7,75%	64,79%	4.825,38			100,00%		
	142								

Fuente: Elaboración propia.

existentes. Por el contrario, el área geográfica de la vega soporta algo más del 40% de la superficie urbanizada, a pesar de que sobre dichos suelos se localicen el 64,79% de las parcelaciones. Por último, la zona del piedemonte sigue siendo la menos afectada, tanto en términos de superficie alterada -9,95%- , como del número de ámbitos, ya que sólo se localizan en su interior el 7,75% del total de parcelaciones consideradas. Con todo, en términos relativos se podría hablar de una afección importante, dado que el propio ámbito cuenta con una superficie muy pequeña si se relaciona con la de la sierra o la vega.

En síntesis, a partir de tales consideraciones, se pueden establecer las siguientes conclusiones:

- 1º) Desde el punto de vista de la extensión superficial, las parcelaciones ilegales existentes en el municipio son mayoritariamente de tamaño mediano -entre 10,01 y 75 ha-, ya que representan el 55,24% del total de las consideradas en esta fase de la investigación<sup>374</sup>. Le siguen en importancia las clasificadas como *pequeñas*, inferiores a 10 ha, que suponen casi el 35% del total. Por contra, serían las *muy grandes* -superficie mayor de 200,01 ha- las menos representativas.
- 2º) En términos del impacto que provocan las parcelaciones ilegales sobre el territorio municipal, la lectura debe ser doble. Así, respecto del número de asentamientos, serían las de tipo mediano las más significativas, dado que representan el 55,24% del total de parcelaciones; le seguirían las *pequeñas*, *grandes* y *muy grandes*. Sin embargo, en términos de superficie total urbanizada, serían las parcelaciones de tamaños grandes o muy grandes las que supondrían mayores impactos, dado que, un número muy limitado de ámbitos -menos del 10%-, representa prácticamente el 45% de la superficie urbanizada.
- 3º) El 80% de las parcelaciones de pequeño tamaño -menos de 10 ha- se localizan en los suelos de la vega. Por el contrario, el 100% de las *muy grandes* -mayores de 200,01 ha-, el 50% de las *grandes* y más del 60% de las *medianas* están en los de la sierra.
- 4º) Los suelos de la sierra serían los más afectados por la urbanización en términos de superficie urbanizada -casi el 50% del

total sellado-, aunque no con relación al número de parcelaciones ilegales localizadas en su interior.

- 5º) El área geográfica de la vega es la más afectada en cuanto al número de parcelaciones ilegales que se desarrollan en este sector del término municipal -64,79%, aunque en términos de superficie urbanizada contenga *solo* el 40,27%.
- 6º) Por último, el sector del piedemonte sería donde el impacto por este tipo de procesos es menor, dado que solo alberga al 7,75% de los ámbitos que, en términos de superficie urbanizada suponen algo menos del 10% del total ocupado por las parcelaciones ilegales en el municipio.

## 7.6 Propuesta de clasificación para el estudio geográfico de las parcelaciones

La metodología establecida para el análisis del proceso parcelario sobre todo en lo relativo al trabajo de campo, ha permitido hacer un primer acercamiento tipológico al mismo. Además de lo anterior, el análisis de las propuestas realizadas en otros contextos territoriales analizadas en la parte final del capítulo 2, junto con las utilizadas en los trabajos comentados para territorio andaluz, ha permitido avanzar en el establecimiento de una propuesta tipológica para las parcelaciones ilegales en el término municipal de Córdoba. Para ello, se propone un doble nivel de análisis que permita el acercamiento a las características de las parcelaciones a dos escalas. La primera, más general, aborda el fenómeno a escala municipal; por su parte, ya a nivel de detalle, se avanzarán en los criterios que deben servir de

<sup>374</sup> En el apartado 3 del presente capítulo han quedado fijados los criterios para la elección de las parcelaciones que serán consideradas en la parte final de la investigación.

base para el establecimiento de las tipologías aplicables cuando se analice el fenómeno en cada una de las tres áreas geográficas principalmente afectadas.

En la mayor parte de los trabajos de distinta índole que se han utilizado como fuente documental para avanzar en el estudio de los procesos relacionados con las parcelaciones ilegales, la cuestión tipológica ha sido abordada desde diversas perspectivas. Unas, centradas, fundamentalmente, en los aspectos morfológicos de los asentamientos, dimensiones, formas del trazado del viario interno, distancia a la red de carreteras, etc.; otras, por su parte, inciden más en cuestiones relacionadas con la situación legal respecto del planeamiento urbanístico; y, por último, las hay que, a las anteriores, añaden aspectos de carácter cualitativo, como, por ejemplo, estado de la urbanización, calidad de las edificaciones, infraestructuras, etc.

Hasta donde se ha podido conocer, para el caso de las parcelaciones ilegales del municipio de Córdoba esta cuestión sólo ha sido abordada por dos documentos, ambos de carácter estrictamente urbanístico; el primero, el plan general de 2001 que solo distinguía entre las parcelaciones de la sierra y las del valle; y, el segundo, en el documento redactado en respuesta al decreto 2/2012. En este sentido, si respecto del primero no cabe más comentario, dado que la tesis coincide con dicha tipificación básica entendiendo que es válida sólo a escala municipal, no ocurre lo mismo con el segundo.

Los criterios utilizados por la administración local para la delimitación geográfica y adscripción tipológica de las parcelaciones ilegales identificadas en el documento de *Identificación y delimitación de asentamientos en suelo no urbanizable*, elaborado para la aplicación del citado decreto, suponen un avance en el intento por caracterizar el fenómeno. Con todo, existen dos limitaciones importantes para que

ésta pueda ser asumida por los postulados de la presente investigación; la primera, porque, como el propio título sugiere, sólo engloba a los asentamientos situados en suelo no urbanizable; y la segunda, aún más importante, porque, necesariamente, se han de adscribir dichos asentamientos o, para ser más precisos, las edificaciones construidas en su interior, en alguno de los tres tipos previstos en el propio decreto. Unos tipos que, por otro lado, se han establecido a partir, tanto de aspectos morfológicos y, por tanto, de carácter físico y cuantitativo, pero también se han añadido elementos eminentemente cualitativos. Sin embargo, como se tratará de mostrar a continuación, la realidad de las parcelaciones ilegales es tan compleja que supera con creces la propuesta tipológica prevista en el citado texto normativo.

Lo anterior no supone, en modo alguno, una crítica a los criterios u objetivos del decreto, sino simplemente trata de justificar que sus propuestas no son trasladables, o directamente asumibles, por la presente investigación. No obstante, se ha creído interesante comprobar el grado de adecuación entre la propuesta de adscripción de los asentamientos serranos a los tipos previstos en el decreto<sup>375</sup>, y las

<sup>375</sup> El artículo 2 del decreto 2/012 establece que las edificaciones que son objeto del mismo (definidas en el apartado 1 de ese mismo artículo) han de adscribirse a alguna de las siguientes tres categorías:

- a) **Edificaciones aisladas:** Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en este Decreto y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- b) **Asentamientos urbanísticos:** Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos [...]
- c) **Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado:** Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y



características que han podido ser identificadas para dichos asentamientos a lo largo de la investigación. En este sentido, cabe señalar que la mayor parte de las parcelaciones ilegales situadas en el área geográfica de la sierra, han sido tipificadas como *Edificaciones Aisladas*; es en este punto donde se presentan las principales discrepancias entre las propuestas del ayuntamiento para dichos ámbitos, y las finalmente adoptadas en la presente investigación, cuestión que obliga a avanzar en la propuesta de una tipología propia.

### 7.6.1 La escala de los grandes dominios geográficos

Como se indicaba anteriormente, el primer acercamiento tipológico que se propone al fenómeno parcelario lo es a escala municipal. Por otro lado, como se ha podido constatar, las características que presentan las parcelaciones que se vienen desarrollando en cada uno de los tres grandes dominios geográficos del término municipal, presentan rasgos, lo suficientemente contrastados, como para proponer una primera clasificación a partir, precisamente, de las diferencias que presentan.

Las cuestiones que se han tenido en cuenta para realizar esta primera aproximación a los aspectos tipológicos del fenómeno tienen que ver, en primer lugar, tanto con la génesis como con el desarrollo posterior y la dinámica actual de los asentamientos; en segundo lugar, con sus aspectos morfológicos básicos, fundamentalmente la superficie de la parcelación, el tamaño de la parcela o las características del viario

---

ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

interior. Pero, también, con cuestiones relacionadas con el uso, tanto respecto de la forma de utilización de las viviendas, como de la presencia de otro tipo de usos, complementarios o no con el residencial. Y, por último, también se han tomado en consideración cuestiones de carácter más cualitativo como, por ejemplo, la imagen exterior de la parcelación o el impacto paisajístico que producen.

Sobre la base de lo señalado anteriormente, se ha establecido la agrupación de las parcelaciones ilegales consideradas, dentro de alguno de los tres tipos básicos siguientes: parcelaciones de sierra, parcelaciones de piedemonte y, por último, parcelaciones de vega. A continuación, pasan a describirse los rasgos característicos de cada uno de ellos.

#### A) Parcelaciones de sierra

Engloba las 39 parcelaciones ilegales localizadas en el área geográfica de la sierra tal como quedó delimitada en el capítulo 5. Sus características diferenciales respecto de las existentes en el resto del término municipal, tienen que ver, sobre todo con su mayor extensión superficial, un mayor tamaño del parcelario interior y, como resultado, una menor densidad edificatoria. El otro rasgo importante que las diferencia es el relativo al trazado viario, siendo de tipo más sinuoso, con objeto de adecuarse a la topografía accidentada; a ello se añade ser relativamente estrecho. Cuentan también con un nivel aceptable de conservación de la vegetación autóctona y, como resultado de la combinación de todas estas cuestiones, un moderado impacto paisajístico. A todo lo anterior hay que añadir sus peores condiciones de accesibilidad general, lo que, en general se traduce en su carácter de lugar de 2ª residencia. Es poco habitual la coexistencia de usos complementarios en el interior de la parcela (pequeños huertos para au-

toconsumo, pequeñas explotaciones ganaderas, etc.), y cuando dicha simultaneidad de usos existe, por lo general son de carácter rural.

### B) Parcelaciones de piedemonte

Se trata de un reducido número de parcelaciones, 11 en total, situadas sobre la estrecha franja de territorio que conforma el contacto entre las últimas estribaciones de la sierra y el valle. Sus buenas condiciones de accesibilidad, similares a las de la vega, junto con la posición elevada sobre el valle y su topografía suave, dan como resultado un tipo de parcelación de características intermedias entre las descritas para los dos casos anteriores. Se trata de parcelaciones de tamaño medio (7 de las 11 están dentro del tipo *medianas* (vid. tabla 7.05), con un parcelario interior también de tamaño mediano y con trazados viarios más o menos regulares en función de la mayor o menor pendiente del terreno. El uso predominante es el residencial de primera y segunda residencia y su impacto paisajístico es también moderado gracias a la relativa buena conservación de la vegetación autóctona.

### C) Parcelaciones de vega

Esta tipología recoge las 92 parcelaciones situadas en el sector de la vega, 20 en la zona oriental y las 72 restantes en el occidental. Sus características principales son, en contraste con las anteriores, su menor extensión superficial, menor tamaño de parcela y, por tanto, mayor densidad edificatoria, un trazado viario regular, generalmente ortogonal, con uso frecuente de calles en culo de saco, coexistencia de usos (residencial en primera y segunda residencia, industrial, comercial o agrícola y ganadero) y, como resultado, un impacto paisajístico severo. En su mayoría, se trata de procesos mucho más modernos que los de la sierra, la mayor parte posteriores a los años noventa. Sus buenas condiciones de accesibilidad y la cercanía, no tanto en distancia como en tiempo, de los centros de trabajo, hacen que se esté produciendo una creciente tendencia hacia la consolidación de la primera residencia.

La tabla 7.08 muestra una síntesis de los principales rasgos característicos de las parcelaciones ilegales englobadas en cada uno de los tres grandes tipos que se han considerado a esta escala de análisis. Dado

**Tabla 7.08:** Síntesis de las características de las parcelaciones ilegales de Córdoba a escala municipal.

Área Geográfica	Núm. Ámbitos	Génesis (etapa)		Dinámica		Dimensiones			Viario		Uso			Impacto Paisajístico	
		Inicial	Moderna	Estancada	Progreso	Pequeña	Mediana	Grande	Irregular	Regular	1ª Res.	2ª Res.	Otros	Moderado	Severo
Sierra	39	X		X				X	X			X		X	
Piedemonte	11	X	X	X	X		X			X		X	X	X	
Vega	90		X		X	X				X	X		X		X

Fuente: Elaboración propia.

que se trata de un esfuerzo por ofrecer una imagen global del fenómeno parcelario, tanto los indicadores elegidos, como su asignación a cada ámbito son, necesariamente, de carácter general; es decir, la lectura de los datos de la citada tabla mostraría los rasgos que definirían a la mayor parte de las parcelaciones ilegales agrupadas bajo cada tipo. En todo caso, para realizar el análisis de las parcelaciones ilegales con más detalle en los capítulos siguientes, será necesario acudir a otro tipo de criterios que permitan, dentro de cada área geográfica, establecer una tipología más exhaustiva.

La lectura de los datos recogidos en la tabla 7.08, vienen a confirmar los rasgos generales del fenómeno parcelario en cada uno de las áreas geográficas principalmente afectadas. En este sentido, se pueden comprobar de una forma bastante nítida, las principales diferencias entre las parcelaciones que se desarrollan en el sector serrano, incluido el piedemonte, frente a las de la vega. Así, si las primeras se corresponden con el inicio del proceso y, además, asociadas a un estado de estancamiento, tanto con respecto a la aparición de parcelaciones como en la construcción de nuevas edificaciones, las de la vega, por el contrario, habría que vincularlas a un estadio más moderno de dicho proceso donde, además, éste aún presenta un importante dinamismo. Por otro lado, también se constata un importante contraste en cuanto al régimen de utilización de las viviendas, con una clara vocación de segunda residencia en los ámbitos serranos, frente a la tendencia a la consolidación de la vivienda habitual en los de la vega.

### 7.6.2. La escala de detalle

Para estudiar con mayor profundidad el proceso parcelario con objeto de proponer una caracterización geográfica de los asentamientos

existentes en dichos ámbitos geográficos, sería necesario fijar o señalar aquellos aspectos que puedan ayudar a proponer una clasificación tipológica a escala de detalle. En este sentido, los cinco principales elementos que se han tomado en consideración para establecer dicha tipología, serían los siguientes:

- A) Situación urbanística
- B) Superficie de la parcelación
- C) Grado y calidad de la urbanización
- D) Tipología y calidad de la edificación
- E) Accesibilidad

#### *A) Situación urbanística*

Con este elemento se pretende discriminar la situación urbanística de cada parcelación ilegal según su clasificación y calificación o categorización en plan general vigente. En este sentido, junto con la clasificación del suelo -urbano, urbanizable o no urbanizable-, se añade la forma en el que el plan tiene previsto su desarrollo, en caso de ser parcelaciones reconocidas por éste como asentamientos que se pueden incorporar al modelo urbanístico. Asimismo, el parámetro toma en consideración el tratamiento urbanístico que ha tenido la parcelación en los planes generales anteriores dado que, en muchos casos, éste ha determinado su desarrollo posterior y, por tanto, su situación actual. Por último, cuando una parcelación forma parte del inventario elaborado por la Gerencia de Urbanismo para la aplicación del decreto 2/2012, se añade también la forma en que ha sido calificada. Las variables que se tienen en cuenta son las siguientes:

- Urbano
- desarrollados

- pendientes de desarrollo
- Urbanizable
  - Sectorizado
  - No Sectorizado
- No urbanizable
  - Parcelación Reconducible
  - Parcelación No Reconducible → Especial Protección
  - Afecciones Sectoriales
    - Medina Azahara
    - Aeropuerto
    - Inundables

A pesar de que el hecho de dotar a un determinado asentamiento de la una u otra clasificación o calificación urbanística, es un acto de carácter meramente administrativo y, por tanto, no modifica su situación respecto de los impactos de todo tipo que pueda estar produciendo sobre el territorio o la propia ciudad, no es menos cierto que en determinadas ocasiones ha supuesto la paulatina mejora de la condiciones urbanísticas del mismo; ello con independencia del tiempo que haya debido pasar para que estas sean perceptibles.

#### *B) Superficie de la parcelación*

La extensión superficial de las parcelaciones ilegales es uno de los parámetros que mejor caracterizan el fenómeno, tanto desde el punto de vista de sus patrones de localización, como de su impacto sobre el territorio. Para su clasificación se han utilizado los grupos considerados en el apartado anterior; son los siguientes:

- Pequeñas: Superficie inferior a 10 ha
- Medianas: Superficie entre 10 y 75 ha
- Grandes: Superficie entre 75 y 200 ha

- Muy Grandes: Superficie mayor de 200 ha

#### *C) Calidad y nivel de las infraestructuras (grado de urbanización interior)*

Una de las cuestiones abordadas en el Capítulo 2 era la estrecha relación del fenómeno parcelario con el de las urbanizaciones de segunda residencia denominadas *tradicionales*; y cómo, uno de los principales rasgos que diferenciaban a las primeras de estas últimas era la cuestión relativa al nivel o estado de la propia urbanización en el sentido más urbanístico del término. Es decir, si cumplían con todos los requisitos exigidos por la normativa urbanística en cuanto a nivel de infraestructuras, dotación de servicios públicos y equipamientos, las parcelaciones ilegales se caracterizaban por todo lo contrario.

Sin embargo, dentro del grupo de parcelaciones ilegales consideradas en la tesis la casuística es muy variada, por lo que se han estimado cuatro situaciones posibles del nivel que tiene en la actualidad la urbanización interior del asentamiento. Son los siguientes:

- Muy bajo
- \_ Bajo
- \_ Medio
- \_ Alto

Por tanto, lo que se pretende medir es, en primer término, la calidad y el grado de urbanización interior a partir, tanto del número de infraestructuras y servicios públicos disponibles, como de la calidad de estos; pero también, del tipo del viario en cuanto a su anchura y nivel de acabados (tirreno natural, grava compactada, o asfaltado), o la propia organización interna de este.

#### *D) Calidad de la edificación*

Otro de los aspectos que, sin duda, más pueden ayudar a diferenciar unas parcelaciones de otras es el tipo y calidad de las edificaciones construidas en su interior. No obstante, frente a lo que apuntaban algunos autores<sup>377</sup>, en el sentido de existir claramente dos únicos tipos, referidos o asociados respectivamente a las edificaciones de mayor calidad frente a las autoconstruidas o de menor calidad, la situación de las parcelaciones ilegales de Córdoba con relación a estas cuestiones es mucho más compleja. Por tanto, para medir este aspecto, se tomará en consideración el siguiente nivel de gradación:

- Baja
- Media
- Alta

La elección de uno u otro grado se establece a partir, tanto del acabado general de la edificación, en cuanto a materiales empleados en la construcción, como en el número de plantas y la superficie total construida. Toma en cuenta también, la existencia de instalaciones o construcciones auxiliares como piscinas, cocheras, instalaciones deportivas, etc.

#### *E) Accesibilidad*

El último de los aspectos a considerar para la adscripción tipológica de las parcelaciones es el relativo al de la accesibilidad de estas respecto de la red de carreteras pública existente. El rango que se ha establecido para medirlo es el siguiente:

- Mala
- Normal

#### *- Buena*

Con ello se trata de medir, en primer lugar, el nivel de accesibilidad general en el interior de la parcelación desde una carretera de la red pública (ya sea nacional, provincial o local); y en segundo lugar, la facilidad de circulación por el viario interior en función, tanto de la forma de este (pendientes suaves, trazados más o menos sinuosos, etc.), como de su organización interna (fundamentalmente por la existencia de paneles informativos, señales, nombres de calles, etc.).

Se trata de una cuestión que cobra especial relevancia, tanto en la génesis del proceso, como en el desarrollo y dinámica posterior. Pero, además, es un aspecto que caracteriza al fenómeno en sus dos grandes etapas de desarrollo; y, por otro lado, está directamente relacionado con el tipo de actividades y usos que se desarrollan en el interior de los asentamientos. Pero, además, condiciona el acceso a los servicios básicos necesarios para la vida cotidiana (panadería, farmacia, supermercados, bares, etc.), lo que, a la postre, será un aspecto determinante en la propia dinámica de la parcelación en cuanto a su consolidación.

---

<sup>377</sup> Se refiere, fundamentalmente, al comentario relacionado con las imágenes de la figura 7.03 del apartado 7.1.1, por el que se evidenciaban las diferencias entre los casos analizados.

# BLOQUE 3

## ANÁLISIS DEL PROCESO DE PARCELACIÓN ILEGAL CON FINES RESIDENCIALES

### SEGÚN LAS ÁREAS GEOGRÁFICAS AFECTADAS

#### \_CAPÍTULO 8: LAS PARCELACIONES ILEGALES DE LA SIERRA

- 8.1. Evolución, distribución y extensión de las parcelaciones ilegales de la sierra
- 8.2. Aproximación sociodemográfica
- 8.3. Clasificación tipológica
- 8.4. Las parcelaciones de dominante urbana (tipo 1)
- 8.5. Las parcelaciones de componente rústica (tipo 2)

#### \_CAPÍTULO 9: LAS PARCELACIONES ILEGALES DEL PIEDEMONTTE

- 9.1. Evolución, distribución y extensión de las parcelaciones ilegales del piedemonte
- 9.2. Aproximación sociodemográfica
- 9.3. Clasificación tipológica
- 9.4. Las parcelaciones de dominante urbana (tipo 1)
- 9.5. Las parcelaciones de componente rústica (tipo 2)

#### \_CAPÍTULO 10: LAS PARCELACIONES ILEGALES DE LA VEGA

- 10.1. Evolución, distribución y extensión de las parcelaciones ilegales de la vega
- 10.2. Aproximación sociodemográfica
- 10.3. Clasificación tipológica
- 10.4. Las parcelaciones de dominante urbana (tipo 1)
- 10.5. Las parcelaciones de componente rústica (tipo 2)





[...] Queremos entender la realidad ante la que estamos y sobre la que trabajamos. Queremos saber por qué es como es. No ignoramos, desde luego, que no basta el conocimiento de la génesis de esa realidad para poder entenderla totalmente, pero no desconocemos, al mismo tiempo, que ninguna pregunta respecto a ella puede responderse sin el conocimiento de esa génesis. Y que abordar el análisis y el tratamiento de sus actuales problemas requiere hacer su historia. Porque ella, la realidad actual, es sólo un momento de una secuencia de situaciones sucesivas.

F. de Terán, 2009

## CAPÍTULO 8: LAS PARCELACIONES ILEGALES DE LA SIERRA



## 8.1 Evolución, distribución y extensión de las parcelaciones ilegales de la sierra

Los criterios que se establecieron en el capítulo anterior para la elección de las parcelaciones ilegales que serán analizadas en las distintas áreas geográficas fueron de carácter amplio; es decir, tener en cuenta todas las existentes. En este sentido, la tabla 8.01 muestra una síntesis de la forma en que las parcelaciones localizadas en el sector serrano se relacionan entre sí a partir de su tratamiento en los diferentes inventarios y otras fuentes utilizadas. Como información complementaria, se han añadido sendas columnas para indicar la clasificación urbanística establecida por los planes generales aprobados hasta la fecha (planes de 1986 y 2001); por último, se señala también la tipología asignada a cada ámbito en aplicación del decreto 2/2012. La tabla tiene una primera columna que muestra el código establecido por la investigación con la intención de facilitar una identificación unívoca de cada ámbito considerado dada la diversidad de criterios de los distintos documentos utilizados como fuente para la localización de cada parcelación.

Sobre este último aspecto cabe hacer una aclaración que se considera de interés para la comprensión y lectura adecuada de los datos de la citada tabla. Cuando la celda correspondiente a un ámbito y año concreto (relacionada con el inventario/catálogo/PGOU de ese período) se encuentra vacía (representada con un guion), significa que dicho ámbito no aparece identificado en ese documento. Es decir, que para los redactores del trabajo en cuestión, dicho ámbito no existía en esos momentos, no se consideró adecuado recogerlo o, simplemente no se identificó. Esto ocurre, por ejemplo, para parcela-

ciones como Campo Alegre (100) que sólo aparece en el inventario de la Dirección General de Urbanismo (1989b); por tanto, ni lo está en el anterior de 1982, ni en el PGOU de 1986 o en los posteriores. Esto suele suceder en aquellos casos en los que la parcelación en cuestión ha sido clasificada por el plan general inmediatamente anterior como suelo urbano o urbanizable; ello supone su incorporación al modelo urbano de la ciudad y, por tanto, la eliminación de su consideración como parcelación ilegal. Sin embargo, esto no es siempre ha sido de esta forma; así, el caso de *Cerro Muriano* (121) y de *S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassier* (149) que, a pesar de convertirse en suelos urbanos directos tras la aprobación definitiva del plan de 1986, mantuvieron, tanto en los planos de información como en la propia normativa, su consideración como parcelaciones en suelo urbano (Ayuntamiento de Córdoba, 1986, p. 101); algo similar sucede con *Norte y Perseverancia* (122), *Las Jaras* (132) y su ampliación posterior *El Raso* (331), *El Cruce* (146), *Llanos de Arjona* (151) o *Santo Domingo* (156). En éstas el plan general del 86 las clasificó como suelo urbano o urbanizable y, a pesar de ello, mantuvieron su consideración de parcelación urbanística en el plan posterior. Sin embargo, en todos estos casos, se trata de parcelaciones que necesitaban de la aprobación de los instrumentos de gestión preceptivos para la culminación de su proceso de transformación en suelo urbano, bien fuera a través de planes especiales (los que están clasificados como suelo urbano) o planes parciales (para los que lo estaban como suelos urbanizables). Por su parte, el caso de *Villa Sanjurjo* (102) resulta singular, ya que, si bien en el inventario

**Tabla 8.01:** Parcelaciones ilegales existentes en el área geográfica de sierra según las distintas fuentes, su denominación y su clasificación urbanística en los sucesivos planes generales.

Cod	Código según los distintos inventarios y PGOU						Denominación principal	Clasificación del suelo según PGOU's		Tipología Dto. 2/2012
	1982	1986	1988	2001	2003	2014		PGOU'86	PGOU'01	
100	-	-	1402101	-	-	-	Campo Alegre	Urbano	Urbano	-
102	26	-	1402109	-	-	-	Villa Sanjurjo/Doña Rosita	Urbano	Urbano	-
121	24	12	1402108	12	-	-	Cerro Muriano	Urbano	Urbano	-
122	25	13	1402119	13	-	-	Norte y Perseverancia	Urbanizable	Urbanizable Prog.	-
123	27	-	-	-	-	34	Cerro Muriano	-	N.U. Parc. Recond.	Edf. Aisl.
126	15	16	1402137	16	1402111	01	El Negrete	No Urbanizable	N.U. Parc. Recond.	Edf. Aisl.
127	16	17	1402136	17	1402110	02	El Melgarejo	No Urbanizable	N.U. Parc. Recond.	Edf. Aisl.
131	01	20	1402128	23	1402102	03	Casilla del Aire	No Urbanizable	N.U. Parc. Recond.	Atto. Urb.
132	-	21	1402110	21	-	-	Las Jaras	Urbano	Urbano	-
134	02	23	1402129	25	-	-	La Torrecilla	No Urbanizable	N.U. Parc. Recond.	-
136	17	24	1402136	24	1402122	05	Siete Fincas	No Urbanizable	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
138	03	25	1402130	25	1402120	07	La Gitana	No Urbanizable	N.U. Parc. Recond.	Edf. Aisl.
142	13	27	1402133	27	1402109	-	El Jardinito	No Urbanizable	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
144	21	28	1402132	28	1402127	10	Solana del Pilar	No Urbanizable	N.U. Parc. Recond.	Edf. Aisl.
145	08	29	1402134	29	1402128	11	Virgen de La Cabeza	No Urbanizable	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
146	04	30	1402103	30	-	-	El Cruce	Urbano	Urbano	-
149	10	32	1402102	32	-	-	Sª Mª de Trassierra	Urbano	Urbano	-
151	-	34	1402120	34	-	-	Llanos de Arjona	Urbanizable	Urb. Prog.	-
153	-	-	-	36	-	12	Castro Picón-Bº del Puerto	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
154	-	-	-	-	-	13	El Puerto (norte)	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
155	-	-	-	37	1402112	13	El Puerto (sur)	-	-	Edf. Aisl.
156	-	38	1402113	38	-	-	Santo Domingo	Urbano	Urbano	-
158	09	-	1402148	40	1402113	14	El Salado (El Alcomoque)	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
182	19	-	1402150	60	1402101	22.1	Alto Paso (oeste)	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
183	-	-	-	-	1402101	22.2	Alto Paso (este)	-	-	Edf. Aisl.
184	23	-	1402152	61	1402125	23	Rancho Blanco	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
185	2	-	1402153	62	1402126	24	San Cristóbal	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
186	29	-	1402144	63	1402121	25	La Roca y Pino Alto	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
187	12	-	1402145	64	1402118	26.1	La Caballera Sur	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
192	12	-	1402146	65	-	27.1	La Caballera Norte	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
194	11	-	1402147	66	-	28.1	La Alberquilla	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
196	07	-	1402149	67	1402106	29	Nueva - El Hornillo	-	N.U. con Parc.	Atto. Urb.
197	18	-	1402154	68	1402107	30	Rosal de Tres Palacios	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
198	20	-	1402155	69	1402108	31	El Cordobés	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
200	14	-	1402156	70	-	32.2	El Bañuelo	-	N.U. Esp. Prot.	Edf. Aisl.
201	-	-	-	-	-	32.3	El Bañuelo	-	-	Edf. Aisl.
204	-	-	-	73	1402114	33	Fisca Los Ballesteros	-	N.U. Esp. Prot.	Atto. Urb.
276	-	-	-	-	-	63	Villa Pura	-	SNUEP-VG	Edf. Aisl.
331	-	21	1402110	21	-	-	Las Jaras. El Raso	Urbano	Urbano	-

\* El cuadro rojo resalta el grupo de parcelaciones ilegales identificadas en el trabajo de 1982 y que, a pesar de ello, no fueron incluidas en el PGOU de 1986

Fuente: Elaboración propia

que se realizó en 1982 como trabajo preparatorio para la revisión del plan del 86, una vez aprobado éste dicho ámbito no fue considerado, por lo que quedó clasificado como suelo no urbanizable prácticamente en su totalidad; con posterioridad, el plan de 2001 lo clasificó como suelo urbanizable. Las 20 parcelaciones restantes van a mantener su consideración de suelo no urbanizable hasta la actualidad.

Para concluir con el análisis de la información contenida en la tabla 8.01 es oportuno llamar la atención sobre una cuestión que, si bien ya se trató en el apartado 6.2.2, merece volver a ella de nuevo por su importancia de cara a una clasificación tipológica posterior del proceso en este ámbito espacial. Se trata de lo que sucede con un grupo de doce parcelaciones (remarcadas en rojo en la citada tabla) que, si bien fueron identificadas en el documento realizado entre 1981 y 1982<sup>378</sup>, con posterioridad no quedaron incorporadas a éste bajo ninguna fórmula; es decir, simplemente se ignoraron<sup>379</sup>.

En este sentido, se han considerado todas las parcelaciones que en algún momento tuvieron la consideración de ilegales, por haber sido identificadas de tal forma en alguno de los documentos utilizados como fuentes para su catalogación. En definitiva, en el área geográfica de la sierra se han considerado un total de 39 parcelaciones ilegales, cuya génesis, evolución, grado de desarrollo y características físicas o morfológicas son muy diferentes. Aunque, por otro lado, tomadas en grupo, formarían un conjunto claramente diferenciado del resto de parcelaciones existentes en el municipio, aspecto éste que, por otro lado, ya se ha puesto de manifiesto en el capítulo anterior.

<sup>378</sup> Se trata de los trabajos encargados por la primera Corporación Local con el objetivo de conocer y diagnosticar el fenómeno de las parcelaciones ilegales.

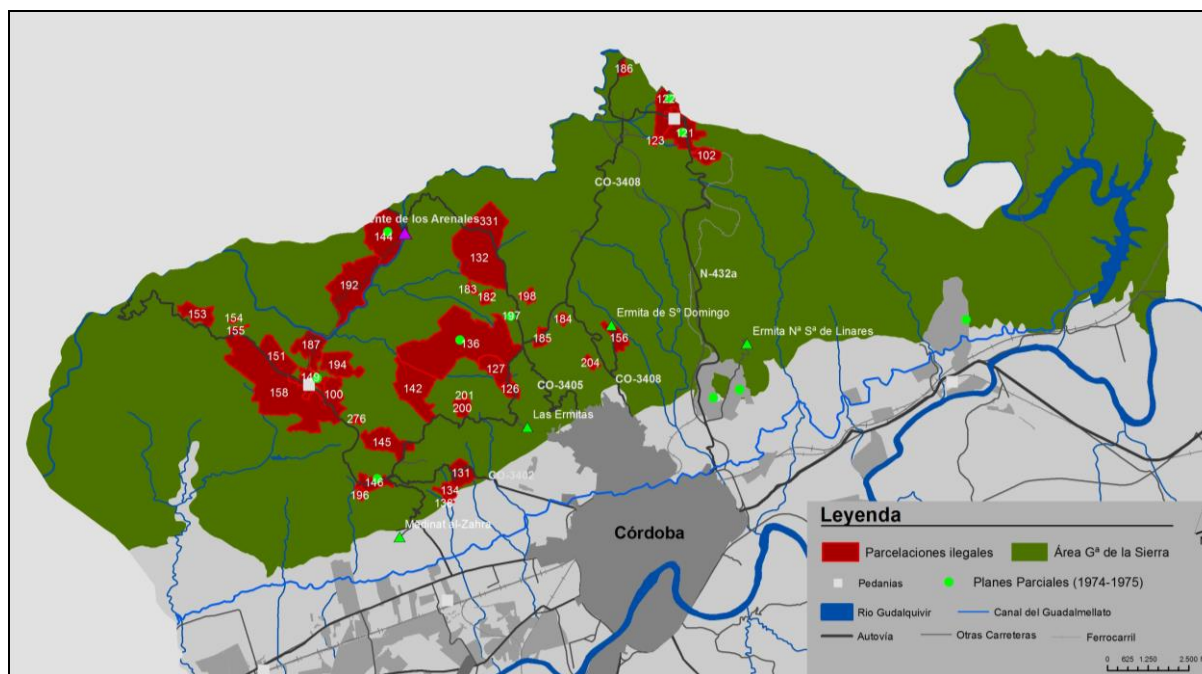
<sup>379</sup> Esta cuestión fue desarrollada en el apartado 6.2.2.3.

El mapa de la figura 8.01 muestra la situación actual del poblamiento existente en el área geográfica de la sierra cordobesa. Tal como se señalaba anteriormente, el número total de ámbitos vinculados al fenómeno de las parcelaciones ilegales que se contabilizan en este sector es de 39, si bien con características muy dispares entre sí. Pero, además, el tratamiento que ha tenido cada uno de ellos en los sucesivos planes generales e inventarios, también establece importantes distinciones, lo que permitiría agruparlos, además, según este criterio.

Lo expresado en el párrafo precedente no es óbice para que determinados ámbitos se sustraigan del análisis geográfico debido a cómo haya ido cambiando su situación urbanística según se han ido sucediendo los diferentes planes generales. O que, por otro lado, los cambios de criterio de la administración u organismo correspondiente en el establecimiento de los límites de una determinada parcelación ilegal, hagan variar su incidencia sobre el entorno en el que se enclavan. Es decir, las afecciones de todo tipo que las parcelaciones ilegales tienen para el entorno en el que se sitúan no varían por la simple modificación de su estatus urbanístico o su calificación jurídica, fundamentalmente a causa de la aplicación de un nuevo marco normativo. Pero no es menos cierto, que estas cuestiones han tenido y, probablemente tendrán en el futuro, una gran incidencia, no sólo en cómo evolucione este proceso, sino también en su consideración social actual, con las implicaciones que todo ello conlleva. Y, por otro lado, tanto los cambios de criterio en la delimitación o consideración jurídica de cada uno de los asentamientos, como el tratamiento urbanístico que sucesivamente se les ha ido dando, pueden ayudar a comprender mejor la voluntad política de las distintas corporaciones municipales respecto del fenómeno que se viene analizando. Un ejemplo significativo de lo expuesto anteriormente se encontraría en la clara falta de voluntad política para la tramitación definitiva del Plan



Figura 8.01: Localización e identificación de las parcelaciones ilegales de la sierra.



**Fuente:** Elaboración propia.

Especial de Protección de la Sierra de Córdoba, actualmente aún en fase de Aprobación Inicial (Ayuntamiento de Córdoba, 2010); con toda probabilidad, uno de los principales escollos a salvar sea el tratamiento que dicho plan ha de dar a las parcelaciones ilegales.

### 8.1.1 Génesis y evolución del fenómeno

Como se señalaba anteriormente, una de las cuestiones nucleares que se ha planteado la presente investigación ha sido conocer en

detalle el proceso de aparición y desarrollo de las parcelaciones ilegales existentes en el municipio de Córdoba. Y aunque el capítulo 6 anterior se dedicó por entero a este aspecto, lo hizo a escala municipal, por lo que ahora se cree oportuno volver sobre él con la intención de profundizar en algunos aspectos que allí fueron tratados sólo de manera general.

La tabla 8.02 muestra la relación de las 39 parcelaciones ilegales consideradas en el área geográfica de la sierra agrupadas a partir del año de inicio del proceso en cada una de ellas. Para la elección de los años extremos de las horquillas temporales que se han establecido se ha seguido un doble criterio. El primero, ha sido recurrir a las fuentes documentales que contienen alguna referencia al inicio del proceso; cuando dicho dato no se señala expresamente, la fecha asignada ha sido la del documento -inventario, catálogo, escrito, etc.- donde se cita la existencia de una parcelación ilegal por primera vez. El segun-

do criterio ha sido recurrir directamente a la documentación cartográfica disponible, fundamentalmente ortofotografías y el Mapa Topográfico Nacional<sup>380</sup>. Por su parte, para aquellas parcelaciones que, según las fuentes documentales localizadas, tuvieron su inicio tras la presentación de un plan parcial de ordenación, se ha tratado de loca-

<sup>380</sup> En el apartado 1.5.2 se señalaban las fechas y características de las citadas fuentes cartográficas.

lizar éste; cuando lo ha sido, se ha utilizado la fecha que consta en dicho plan.

Este ha sido el caso, por ejemplo, de las parcelaciones que han servido para fechar el inicio del proceso parcelatorio, Campo Alegre -100- y Rosal de Tres Palacios -197-. La principal fuente documental de este tipo ha sido un escrito del alcalde de Córdoba dirigido al Gobernador Civil de esa misma ciudad fechado el 30 de octubre de 1974<sup>381</sup>. En dicho documento se pone de manifiesto la existencia de una serie de *posibles urbanizaciones clandestinas* [sic] que se venían desarrollando en el término municipal, y que se habían iniciado, según se señala, tras la presentación de los correspondientes planes parciales de ordenación. Por su parte, en la situación contraria, es decir, aquellas para las que no existe una fuente directa donde se indicara la fecha concreta de inicio y que, por tanto, la única posibilidad inicial era asignar como tal la del primer inventario donde aparecía identificada, estaban las más modernas; como, por ejemplo, El Puerto (Norte) -154-, Bañuelo (Norte) -201- o Villa Pura -276-. En todo caso, para todas ellas, se ha comprobado su inicio con la documentación cartográfica antes mencionada.

Por tanto, el establecimiento de las horquillas temporales que indican el año de inicio de las parcelaciones ilegales de la Sierra, se ha realizado a partir de las siguientes fuentes:

- 1960-1965: Para las parcelaciones que han servido para fechar el inicio del proceso parcelatorio, se

<sup>381</sup> AGMU C. 3585/11, varios documentos. Entre otros, escrito del Alcalde dirigido al Gobernador Civil por el que se da cuenta de la existencia de *posibles urbanizaciones clandestinas* [sic].

**Tabla 8.02:** Organización temporal de las parcelaciones ilegales del ámbito paisajístico de la sierra a partir de su año de inicio.

Cod	Nombre de la parcelación	Inicio
100	Campo Alegre (Trassierra)	1960-1965
197	Rosal de Tres Palacios -Altillo	
146	El Cruce	1966-1974
136	Las Siete Fincas	
144	Las Solanas del Pilar	
121	Cerro Muriano	
122	Norte y Perseverancia	
331	Las Jaras. El Raso	
102	Villa Sanjurjo	
149	Santa María de Trassierra	
183	Alto Paso (Oeste)	1975-1980
155	El Puerto (Sur)	
185	San Cristóbal	
127	El Melgarejo	
156	Santo Domingo	
187	La Caballera Sur	
126	El Negrete	
131	Casilla del Aire	
138	La Gitana	
184	Rancho Blanco	1981-1983
158	El Salado (El Alcornoque)	
196	Nueva-Dehesilla del Hornillo	
198	El Cordobés	
145	Virgen de la Cabeza	
194	La Alberquilla	
142	El Jardinito	
192	La Caballera Norte	
200	El Bañuelo (Ppal.)	
186	Las Rocas y Pino Alto	
134	La Torrecilla	1984-1985
123	Cerro Muriano	
151	Llanos de Arjona	
132	Las Jaras	1986-1996
204	Finca Los Ballesteros	
153	Barranco del Puerto	1997-2003
182	Alto Paso (Este)	
154	El Puerto (Norte)	
201	El Bañuelo (Norte)	
276	Villa Pura	

Fuente: Elaboración propia.

ha localizado tanto el plan parcial -caso de Campo Alegre (1960)-, como un amplio expediente sobre distintos aspectos del desarrollo de Rosal de Tres Palacios<sup>382</sup>; para esta última los primeros escritos tienen fecha de 1965.

- 1966-1974: Este grupo de parcelaciones son las que se identifican en el escrito del alcalde de la ciudad al Gobernador Civil citado en el párrafo anterior.
- 1975-1980: Se trata de las parcelaciones ilegales que localizó y catalogó la Policía Local en su informe sobre *Urbanizaciones Clandestinas* [sic] de 1980.
- 1981-1983: Son las parcelaciones ilegales identificadas en el inventario realizado a instancias del ayuntamiento y que, con posterioridad, quedaría incorporado como documento de información en el PGOU de 1986.
- 1984-1985: En esta horquilla se han incluido aquellas parcelaciones que, si bien no aparecían en el documento anterior, sí lo harán en el documento de aprobación inicial del PGOU de 1986 como tales.

- 1986-1996: Recoge las parcelaciones identificadas por primera vez en el documento *Análisis de las parcelaciones en suelo no urbanizable en el término municipal de Córdoba*, que formaba parte de los trabajos previos de la revisión del PGOU de 2001; el trabajo se realizó en 1996.
- 1997-2003: Las parcelaciones que se han incluido en esta última horquilla son aquellas que fueron identificadas por primera vez en el documento de 2014<sup>383</sup>. No obstante, para ajustar más su año de inicio se ha realizado una comprobación en las distintas ortofotografías, de ahí que no aparezca 2014 como inicio de las mismas.

Como se puede ver en la tabla 8.02, la aplicación de los criterios señalados, ha dado como resultado que las horquillas temporales no presenten una gran homogeneidad con relación al lapso que abarca cada una de ellas. No obstante, dadas las limitaciones respecto de las fuentes disponibles, se ha creído que era el modo en que se ofrecía una imagen lo más fiel posible, tanto de la génesis, como de la forma en que se desarrolló posteriormente el fenómeno de las parcelaciones ilegales en este sector del término municipal. Por tanto, a partir del análisis de los resultados de tal agrupación temporal, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

Primero. El inicio del proceso se ha podido documentar en los primeros años del decenio de los sesenta del siglo pasado, en dos parcelaciones: Campo Alegre (1960) y Rosal

<sup>382</sup> AMC C 05954-005. La empresa Agriconsas hace una petición de reducción a mil metros cuadrados de parcelas edificables en zonas de ordenación y urbanización en un determinado Polígono. Finca "El Rosal de tres Palacios".

<sup>383</sup> Se refiere al documento *Identificación y delimitación de asentamientos en suelo No Urbanizable*, realizado para dar cumplimiento al decreto 2/2012 sobre regularización de viviendas en suelo no urbanizable en Andalucía.

de Tres Palacios (1965). En ambos casos, el inicio se produce tras la presentación de un Plan Parcial de Ordenación, por lo que, tanto en la fecha como en la forma, se podría decir que el inicio del fenómeno en Córdoba no dista mucho del modo y el momento en que lo hizo en el resto del país.

Segundo. La mayor parte de las parcelaciones ilegales de la sierra (33 de las 39 consideradas) surgieron con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU de 1986. Pero, además, las que se han desarrollado a partir de ese momento son de escasa importancia, tanto desde el punto de vista de su superficie como del número de viviendas y, por tanto, de su impacto sobre el territorio.

Tercero. La mayoría de las que se iniciaron antes de 1975, todas tras la presentación de sus respectivos planes parciales de ordenación<sup>384</sup>, en la actualidad están clasificadas por el Plan General de Ordenación Urbanística como suelo urbano o urbanizable, alguna de ellas (caso de Campo Alegre, Cerro Muriano o S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra) plenamente consolidadas e integradas en las tramas urbanas de los núcleos urbanos históricos a los que están vinculadas.

Cuarto. En el grupo anterior existen otras tres, las que se pueden considerar como históricas, que han seguido procesos muy distintos. Dos de ellas (Rosal de Tres Palacios-El Altilllo y Las Solanas del Pilar) han quedado prácticamente

fosilizadas desde sus inicios. En el lado opuesto se situaría la parcelación ilegal de las Siete Fincas, al que podría considerarse como el caso paradigmático de una parcelación que, desde sus inicios en los primeros años setenta del siglo pasado hasta la actualidad, ha tenido, y aún sigue teniendo hoy, un desarrollo ininterrumpido y, por otro lado, muy activo desde el punto de vista social.

Quinto. Resulta notorio que el mayor momento de eclosión del proceso parcelatorio, en lo que a la aparición de nuevos asentamientos se refiere, se produjo en apenas 7 años; así, entre 1975 y 1982 surgieron 30 de las 39 parcelaciones ilegales, es decir, más del 75%.

Según lo señalado hasta aquí, se puede concluir que antes de la aprobación definitiva del Plan General de 1986 (agosto de ese año), el proceso de parcelación ilegal en el sector serrano del término municipal ya estaba plenamente desarrollado, quedando, a partir de ese momento, prácticamente fosilizado en lo que a la aparición de nuevos asentamientos se refiere. Por otro lado, se constata también, que el mero cambio en la clasificación urbanística del suelo sobre el que se asienta la parcelación ilegal, no implica su transformación de facto en un espacio con los servicios urbanísticos, dotaciones e infraestructuras propias de ese tipo de suelos. Bien al contrario, existen casos, como el de la parcelación *El Cruce* que, tras más de 40 años desde sus inicios, aún permanece prácticamente en el mismo estado a como se inició; es decir, con caminos terrizos, sin aceras, sin alumbrado público, con abastecimiento de agua desde un pozo comunitario, etc. Bien es cierto que hay otros casos, como los citados de *Campo Alegre*, *Llanos de Arjona*, los núcleos de Cerro Muriano y S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra, que sí han avanzado a su transformación efectiva en un suelo de carácter urbano.

<sup>384</sup> Como se ha señalado en varias ocasiones, la presentación de tales planes ante la administración local, no supuso, en ninguno de los casos, la aprobación de los mismos, motivo por el cual, la mayor parte de estos asentamientos siguen siendo considerados como parcelaciones ilegales.

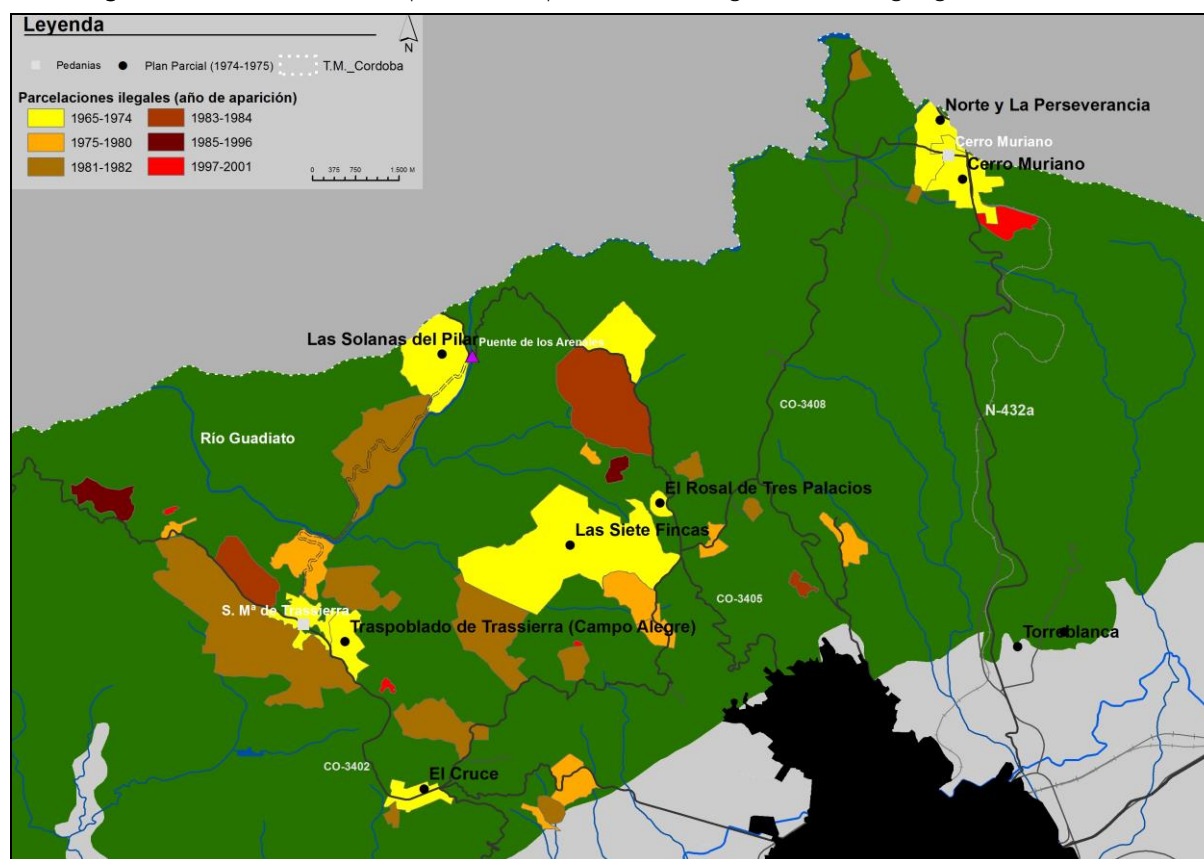
El mapa de la figura 8.02 muestra una representación gráfica de la clasificación temporal respecto del inicio de las parcelaciones ilegales establecida en la tabla 8.02. De igual modo, el mapa permite visualizar algunas de las cuestiones tratadas en los párrafos precedentes. Así, por ejemplo, se puede comprobar la dispersión geográfica de las

parcelaciones que se iniciaron con la presentación de Planes Parciales de Ordenación; y, por otro lado, la relación de algunas de ellas con los núcleos urbanos tradicionales de Cerro Muriano y S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra. Otra cuestión que sería destacable es la inexistencia de una relación entre la situación geográfica de las parcelaciones y el ámbito

temporal en el que aparecen. Es decir, en este sentido, se podría decir que no parece existir un efecto *contagio* o *llamada*, como sí habían documentado otros autores para otros contextos territoriales. En definitiva, como ya se apuntaba en el apartado anterior, los patrones de localización de las parcelaciones ilegales de la sierra obedecen a otras lógicas espaciales.

Por último, se ha creído que podía ser de interés profundizar en algunos aspectos relacionados con el inicio del proceso. En este sentido, y como ya se ha señalado, las primeras parcelaciones ilegales que se iniciaron en el municipio lo fueron bajo la fórmula o el modelo de presentación de un *plan parcial de ordenación* ante el ayuntamiento. El primero de ellos, fue el que se presentó para el desarrollo de una urbanización en lo que se denominó *Traspoblado de Trassierra*; cuenta con fecha de entrada en el ayuntamiento de 1960. La aprobación del plan fue denegada por el Ministerio de la Vivienda y el expediente retomado a finales de los años setenta, mediante la presentación de un nuevo plan parcial. En todo caso, en el interior del asentamiento se siguieron realizando nuevas construcciones; unas

Figura 8.02: Clasificación temporal de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la sierra.



Fuente: Elaboración propia.



edificaciones que, como también se ha señalado, son de una notable calidad arquitectónica. Hoy Campo Alegre es una urbanización consolidada y, aunque desconectada<sup>385</sup> de la trama urbana de la pedanía vecina de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra, junto a ésta forma un núcleo urbano compacto, bien estructurado y con un buen nivel de dotaciones y equipamientos. Por su parte, el segundo fue el de la parcelación de *El Rosal de Tres Palacios* de la que, como se comentaba, se ha podido consultar información relativa al expediente previo a la presentación del propio plan parcial. No obstante, y aunque son prácticamente coetáneos, han tenido una evolución completamente diferente, dado que, como se apuntaba, esta quedó fosilizada al poco tiempo de comenzar su andadura.

Los mapas de la figura 8.03 muestran la evolución de los suelos que en la actualidad ocupan las parcelaciones de *Rosal de Tres Palacios* (197) y *Campo Alegre* entre 1956 y 1969. Como se puede ver, en 1969 ya se había realizado el trazado del viario en ambos casos, aunque cada una presenta un grado de evolución muy diferente; Campo Alegre ya cuenta con un cierto número de edificaciones, mientras que en Rosal de Tres Palacios aún no hay ninguna. Por tanto, las imágenes que ofrecen los citados mapas (*vid.* figura 8.03), servirían para apuntalar las afirmaciones realizadas a partir del análisis documental descrito anteriormente, en el sentido de establecer el inicio del proceso parcelatorio en los suelos de la sierra a partir de los años sesenta del siglo pasado. Pero también, y lo que es más importante, para poner de manifiesto que, incluso las parcelaciones más antiguas que se han podido documentar, no existían con anterioridad a 1956. Ello no es óbice para que, ya desde momentos más tempranos, se

<sup>385</sup> El asentamiento está configurado como una urbanización de tipo cerrado; está vallada en todo su perímetro, y cuenta con dos únicos accesos con barreras de control a la entrada.

estuvieran produciendo en algunas zonas de la sierra venta de parcelas con fines residenciales (Moreno Moreno, 2015); pero en ningún caso se ha podido documentar que lo hicieran bajo el modelo de parcelaciones ilegales tal como ha sido definidas en la presente investigación, y sí como *parcelaciones urbanísticas*<sup>386</sup>. De hecho, junto con uno de los escritos contenidos en el expediente relacionado con el desarrollo de esta última parcelación, está la propuesta del concejal Delegado de Fomento, para que se inserte en la prensa local un anuncio advirtiendo de la existencia de venta de parcelas rústicas que podían estar dando lugar a la aparición de "[...] núcleos semiurbanos que sin los mínimos servicios y adecuada urbanización formen barrios que afeen nuestra Sierra con construcciones anárquicas y a la vez insalubres para sus moradores"<sup>387</sup>.

El anuncio aludido se publicó en el Diario Córdoba número 7.591, el día 7 de marzo de 1968 con el siguiente texto:

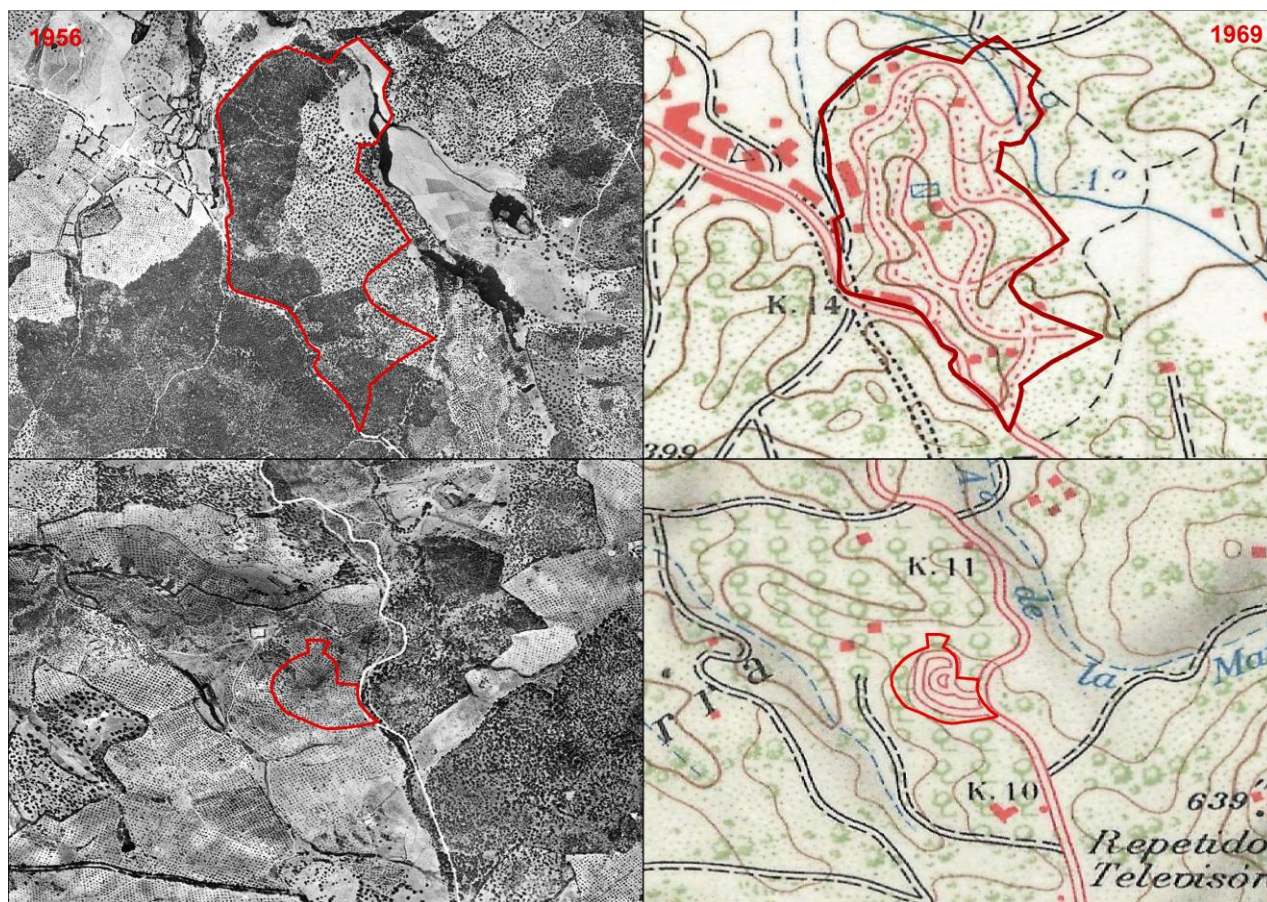
[...] La Comisión Municipal Permanente [...] adoptó acuerdo en el sentido de advertir al público en general que intente adquirir terrenos en zona rural, para posterior edificación, se informen debidamente en el Negociado de Fomento, a fin de que no se vean sorprendidos en su buena fe, ya que en el futuro, al Ayuntamiento extremará las Ordenanzas comprendidas en el Capítulo VII, que figuran en el Plan General de Ordenación Urba-

<sup>386</sup> Tal como se señaló en el Capítulo 2, el concepto de parcelación ilegal es polisémico y, a la vez, un tanto confuso, ya que puede hacer referencia solo a aspectos jurídicos como urbanísticos. Para una mejor aclaración sobre estas cuestiones, se puede acudir al contenido del citado capítulo.

<sup>387</sup> AGMU C-3585/11, varios documentos; entre los ya citados, *certificado del secretario del ayuntamiento* sobre el acuerdo tomado por la Comisión Municipal Permanente.



**Figura 8.03:** Estado que presentaba el terreno ocupado por las parcelaciones Campo Alegre (arriba) y Rosal de Tres Palacios (abajo): A la izquierda en 1956 y, a la derecha, en 1969<sup>388</sup>.



**Fuente:** Elaboración propia a partir del *vuelo de los americanos* y del Mapa Topográfico Nacional E-1:50.000.

na de la Ciudad, para evitar la proliferación de núcleos semiurbanos que, sin los servicios mínimos y adecuada urbanización, formen barrios que afeen nuestra Sierra, con construcciones anárquicas y a la vez insalubres para sus moradores.

Es decir, según el contenido del anuncio, se deduce que ya a mediados de los años sesenta del siglo pasado, el fenómeno de la parcelación, urbanización y construcción ilegal, tenía un cierto grado de desarrollo en el sector serrano del término municipal<sup>389</sup>. Pero, además, debía ser lo suficientemente importante, como para provocar acciones tan contundentes como la modificación del Plan General con objeto de tratar de atajar lo que ya se considera un problema, y no sólo urbanístico, sino también paisajístico y social. No obstante, es bastante probable que dichos procesos estuvieran referidos al incipiente desarrollo de la zona residencial de El Brillante, y no a los fenómenos de parcelación ilegal propiamente dichos.

En definitiva, sobre la base de lo señalado anteriormente, cabría señalar que el proceso de parcelación ilegal en el área geográfi-

<sup>388</sup> Se ha optado por mantener la misma escala en todas las imágenes para facilitar la comparación entre los diferentes mapas.

<sup>389</sup> El Anexo II de la tesis contiene una ficha de cada una de las parcelaciones ilegales consideradas en la investigación, acompañada por un mapa que muestra la evolución de cada una entre 1986 y el momento actual (año 2014).

ca de la sierra tiene dos períodos claramente diferenciados: El primero, que se podría denominar como *de eclosión*, tendría sus inicios en los primeros años del decenio de los sesenta del siglo pasado, y vendría seguido de un rápido desarrollo de un importante número de parcelaciones; algunas *amparadas* por un plan parcial de ordenación y otras, la mayoría, directamente al margen del planeamiento urbanístico. Este primer estadio del fenómeno, desarrollado fundamentalmente a lo largo de los años setenta, vendría a coincidir, por tanto, con lo que estaba ocurriendo en el resto del territorio andaluz (Dirección General de Urbanismo, 1989a, apart. 3.4). Y el segundo, sería el de *consolidación y desarrollo*; se trata de un proceso mucho más lento y menos intenso, referido tanto a la aparición en el número de nuevas parcelaciones ilegales, como de la superficie transformada.

Se trata, por tanto, del momento caracterizado, sobre todo, por la consolidación por la edificación de los asentamientos existentes; este período abarcaría desde mediados de los años ochenta hasta la actualidad.

### 8.1.2 El tamaño de las parcelaciones

Tal como se ha analizado en el capítulo anterior, uno de los principales rasgos diferenciadores de las parcelaciones ilegales que se localizan en el área geográfica de la sierra, respecto de las que lo están en la vega o en el piedemonte, es su mayor extensión superficial. Dicha característica, que a escala municipal podría ser perfectamente válida para un análisis general del fenómeno parcelatorio, sin embargo, ha de

ser necesariamente matizada cuando la escala de estudio desciende a nivel de detalle.

La tabla 8.03 muestra la distribución de las parcelaciones ilegales consideradas en el área geográfica de la sierra a partir de su extensión superficial; los rangos de tamaño establecidos son los se fijaron en el apartado 6.3.3 anterior y, por tanto, la clasificación resultante se sustenta en los mismos criterios. A la vista de los resultados recogidos en el misma es posible establecer algunas consideraciones acerca de cómo se distribuyen las parcelaciones en el ámbito serrano en función de la superficie ocupada por cada una de ellas; y, por otro lado, la correlación entre el impacto en términos del número de asentamientos con relación a la superficie parcelada.

**Tabla 8.03:** Distribución general de las parcelaciones ilegales de la sierra a partir de la tipológica establecida según su superficie y relación con los totales urbanizados y número de ámbitos de cada tipo.

Clases/Tamaño	Rango Sup. (ha)	Número Parcelaciones		%Número Parcelaciones		Superficie Total (ha)		%Superficie / Total	
Pequeñas	0 - 2,5	2	9	5,13%	23,08%	3,74	53,94	0,16%	2,25%
	2,6 - 5,0	1		2,56%		4,24		0,18%	
	5,01 - 10	6		15,38%		45,96		1,91%	
Medianas	10,01 - 25	9	22	23,08%	56,41%	143,72	845,63	5,98%	35,21%
	25,01 - 50	7		17,95%		295,53		12,30%	
	50,01 - 75	6		15,38%		406,38		16,92%	
Grandes	75 - 100	3	6	7,69%	15,38%	261,89	676,23	10,90%	28,15%
	100,01 - 150	3		7,69%		414,35		17,25%	
	150,01 - 200	0		0,00%		0		0,00%	
Muy Grandes	> 200,01	2	2	5,13%	5,13%	826,14	826,14	34,39%	34,39%
<b>Totales</b>		39	39	100,00%	100,00%	2.401,95	2.401,95	100,00%	100,00%

Fuente: Elaboración propia.



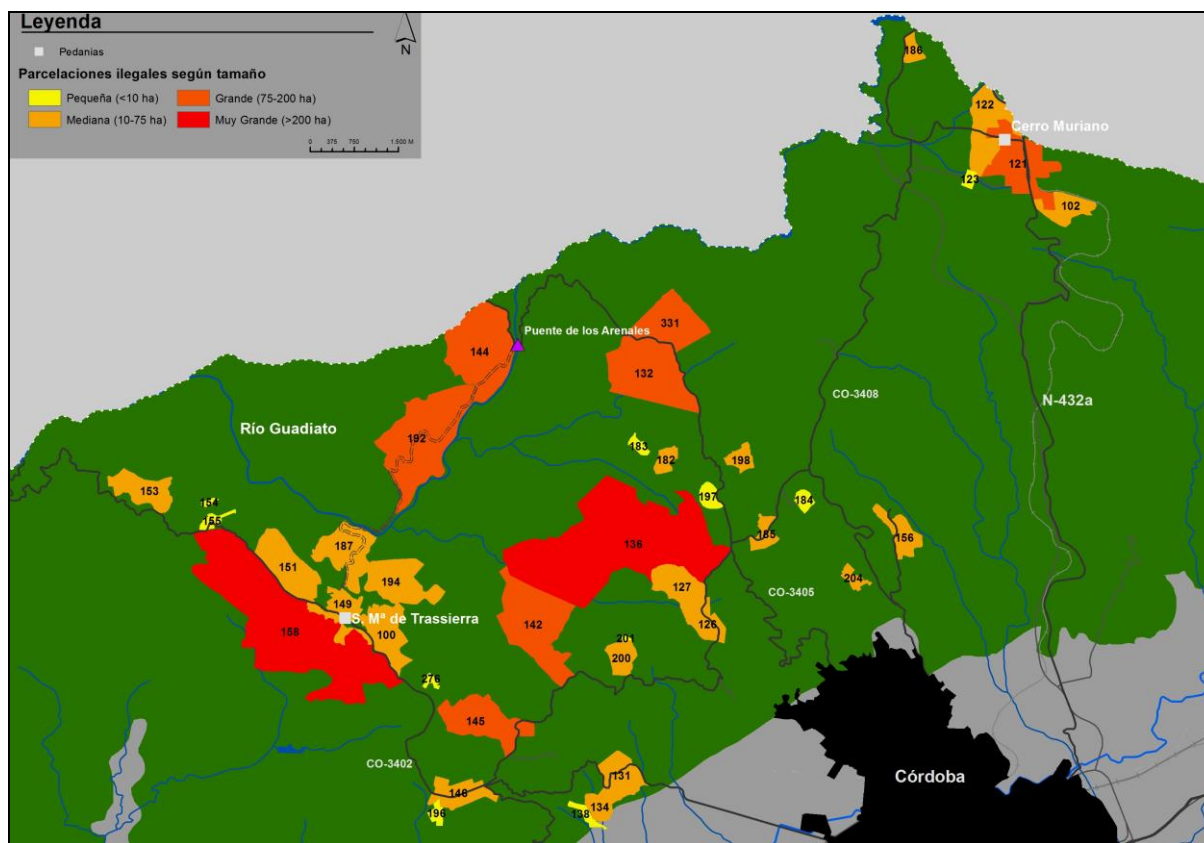
Con carácter general, se puede afirmar que, desde el punto de vista del número de parcelaciones, serían las de tipo *mediano* las que representarían un mayor impacto, dado que suponen casi el 60% del total; por el contrario, las consideradas *muy grandes* apenas si suman el 5,13%, lo que, desde este punto de vista, significaría una afección

muy limitada; por último, tanto las de tipo *grandes*, con un 15,38%, como las *pequeñas*, con el 23,08% restante, se situarían en una posición intermedia. Sin embargo, cuando el análisis se hace considerando la superficie parcelada, el resultado es radicalmente diferente. Bajo estas premisas, serían las parcelaciones de tipo *muy grandes* las que

representarían un mayor impacto, debido a que, sólo dos de ellas, suponen casi el 35% de la superficie transformada por este tipo de procesos; ello, a pesar de que, las de tipo *mediano* son realmente, y en términos absolutos, las que tendrían una mayor incidencia, aunque para alcanzar prácticamente la misma superficie parcelada sean necesarios 22 parcelaciones. En el lado opuesto estarían las *pequeñas* que, aunque son un número importante, apenas si alcanzan el 2,25% de extensión; en un término medio estarían las consideradas *grandes* que, con 6 parcelaciones, ocupan casi el 30% de la superficie parcelada.

Por su parte, el mapa de la figura 8.04 muestra la distribución de las parcelaciones ilegales localizadas en el área geográfica de la sierra a partir de su extensión superficial y los rangos fijados en la tabla 8.03. Tal como se puede apreciar, las parcelaciones de mayor tamaño se concentran, fundamentalmente, en la zona central del ámbito; de ellas, la de *El Salado* (158), junto con un importante grupo de las medianas, se agrupan alrededor de la pedanía de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra, lo que estaría evidenciando el claro papel de

**Figura 8.04:** Distribución de las parcelaciones ilegales de la sierra según su extensión superficial a partir de los rangos establecidos.



Fuente: Elaboración propia.

atracción que ha jugado este núcleo urbano tradicional. Por su parte, las tipificadas como *grandes*, coincidirían con las situadas en los puntos más alejados de la ciudad, alguna, como el caso de Solana del Pilar<sup>390</sup> (144), en el límite con el término municipal contiguo de Villaviciosa de Córdoba. Por su parte, un importante número de las parcelaciones de tamaño *mediano*, junto con todas las *pequeñas*, estarían dispersas por el amplio sector central del área geográfica de la sierra. Por último, vinculadas a la barriada periférica de Cerro Muriano, la otra pedanía existente en este ámbito espacial, existen un pequeño grupo de parcelaciones, con niveles de desarrollo muy dispares, pero que, en la actualidad, conforman la barriada periférica del mismo nombre.

Según lo anterior, no parece que existan patrones de localización de las parcelaciones ilegales serranas con relación a su extensión superficial y que, por tanto, la distribución obedecería, como ya se viene apuntando, a otras lógicas explicativas. Con todo, la tendencia a la concentración de parcelaciones ilegales en un espacio concreto que, en determinados casos, llega a ser especialmente significativa, produce bolsas de suelo parcelado cuya extensión obliga a fijar la atención sobre ellos; una cuestión que, por lo demás, será analizada en el apartado siguiente cuando se estudien los factores de localización.

La tabla 8.04 contiene la forma en que se relacionan las distintas parcelaciones a partir de su extensión superficial; al mismo tiempo, muestra el rango de superficie en el que se enclava y, además, su tipificación según los grupos que se habían establecido en el apartado 7.3.3 anterior; por último, se incluye la superficie de cada asentamiento. El resultado de la combinación de los datos señalados, per-

mite, no sólo tener una panorámica general de la importancia relativa de unos tipos respecto de otros, ya avanzado unos párrafos más arriba (vid. tabla 8.03)<sup>391</sup>, sino que facilita la identificación de la importancia relativa de cada parcelación ilegal a partir de su extensión superficial. Se trata, probablemente, de una de las cuestiones de mayor trascendencia en el ámbito serrano, dada su vulnerabilidad a los impactos, fundamentalmente de tipo ambiental y paisajístico; pero también, con relación a otro de los grandes problemas asociados al desarrollo de parcelaciones en la sierra: el riesgo de incendios. Por tanto, la identificación de los asentamientos de mayor tamaño, permite fijar la atención sobre aquellos que serían susceptibles de especial atención con relación a las cuestiones antes señaladas.

A lo largo de los apartados precedentes se ha tratado de mostrar una panorámica general de la forma en que se inició el proceso de parcelación ilegal en el sector serrano, resaltando los que se han creído eran los principales hitos. Por otro lado, el establecimiento de los criterios, tanto para la elección de las parcelaciones que finalmente serán objeto de análisis, como de su delimitación física, ha sacado a la luz algunas de las principales limitaciones y dificultades de la investigación a la hora de abordar estas cuestiones. Con todo, algunos de estos aspectos han de ser completados con un necesario análisis del panorama actual de las parcelaciones ilegales que se vienen desarrollando en el área geográfica de la sierra.

<sup>390</sup> Las Solanas del Piar es una de las parcelaciones más antiguas, iniciadas a partir de la presentación de un plan parcial.

<sup>391</sup> Como se ha mostrado, el impacto territorial de las parcelaciones ilegales es diferente si se mide en términos del número de asentamientos existentes, o si, por el contrario, se hace con respecto a la extensión superficial.

**Tabla 8.04:** Distribución de las parcelaciones ilegales de la sierra según la clasificación establecida en función de su superficie y el rango de tamaños.

Clases/Tamaño	Rango Sup. (ha)	Cod	Nombre de la parcelación	Sup. (ha)	Nº Total parcelaciones
Pequeñas	0 - 2,5	201	El Bañuelo	1,30	9
		154	El Puerto (Norte)	2,44	
	2,51 - 5,0	276	Villa Pura	4,24	
	5,01 - 10	123	Cerro Muriano	5,80	
		183	Alto Paso (Este)	6,66	
		196	Nueva - El Hornillo	7,34	
		138	La Gitana	8,33	
		155	El Puerto (Sur)	8,90	
		184	Rancho Blanco (Urb. Santo Domingo)	8,93	
Medianas	10,01 - 25	204	Finca Los Ballesteros	10,06	22
		186	La Roca y Pino Alto	12,17	
		197	El Rosal de Tres Palacios (El Altillio)	12,90	
		182	Alto Paso (Oeste)	13,28	
		198	El Cordobés	14,92	
		134	La Torrecilla	16,43	
		185	San Cristóbal	17,28	
		200	El Bañuelo	22,12	
	25,01 - 50	126	El Negrete	24,56	
		102	Villa Sanjurjo	31,09	
		156	Santo Domingo	32,43	
		146	El Cruce	39,34	
		153	Zona de Castro Piñon-Barranco del Puerto	46,80	
		131	Casilla del Aire	47,80	
		149	Santa María de Trassierra	48,56	
	50,01 - 75	100	Campo Alegre (Trassierra)	49,51	
		127	El Melgarejo	56,98	
		187	La Caballera Sur	68,30	
		151	Llanos de Arjona	68,60	
		192	La Caballera Norte	69,55	
		194	La Alberquilla	70,13	
		122	Norte y Perseverancia	72,81	
Grandes	75,01 - 100	331	Las Jaras. El Raso	77,70	6
		145	Virgen de La Cabeza	85,38	
		121	Cerro Muriano	98,81	
	100,01 - 150	132	Las Jaras	132,23	
		142	El Jardinito	138,17	
		144	Solana del Pilar	143,95	
Muy Grandes	> 200,01	-	-	-	2
		158	El Salado	394,75	
		136	Las Siete Fincas	431,39	

Fuente: Elaboración propia.

### 8.1.3 Factores de localización espacial

La proliferación de las parcelaciones ilegales en la sierra de Córdoba a lo largo de los años setenta y ochenta del siglo pasado, mereció una crítica intensa de los redactores del PGOU de 1986. El plan, en consonancia con lo que se venía produciendo en las principales ciudades del país y, por otro lado, debido al contexto social y político del momento, tenía un marcado contenido ideológico; ello motivó el intento de erradicar estos procesos en aras de la prevalencia del interés general, frente al particular de parceladores y parcelistas. Pasados más de treinta años, el proceso sigue vivo, aunque, tanto la percepción social, como la actitud política, han ido mutando de forma paralela a como lo hacía el propio fenómeno.

El mapa de la figura 8.05 abarca la parte central del citado sector del término municipal, donde se han representado, además de las parcelaciones ilegales identificadas en dicho ámbito, los principales referentes territoriales del mismo. A la vista del resultado, hay varias cuestiones sobre las que cabría fijar la atención. Así, comenzando por la relación de las parcelaciones ilegales con la red de carreteras, se podría señalar la estrecha vinculación de éstas con las vías que transitan por esta zona del municipio. En este sentido, parece evidente la existencia de dicha relación, dado que, salvo raras excepciones, la mayor parte de los asentamientos cuentan con un acceso más o menos directo desde alguna de las carreteras que, partiendo de la ciudad, se adentran en la sierra con dirección norte-sur; fundamentalmente la nacional N-432, así como las comarcales CO-3402 y la CO-3405. O bien, dicho acceso se hace desde algún viario de carácter más secundario que, recorriendo la zona en dirección este-oeste, une dos o más de las anteriores vías. Por otro lado, desde el punto de vista de su jerarquía, sólo la que comunica el núcleo principal de la ciudad con la pedanía de Cerro Muriano pertenece a la Red Nacional -Carre-

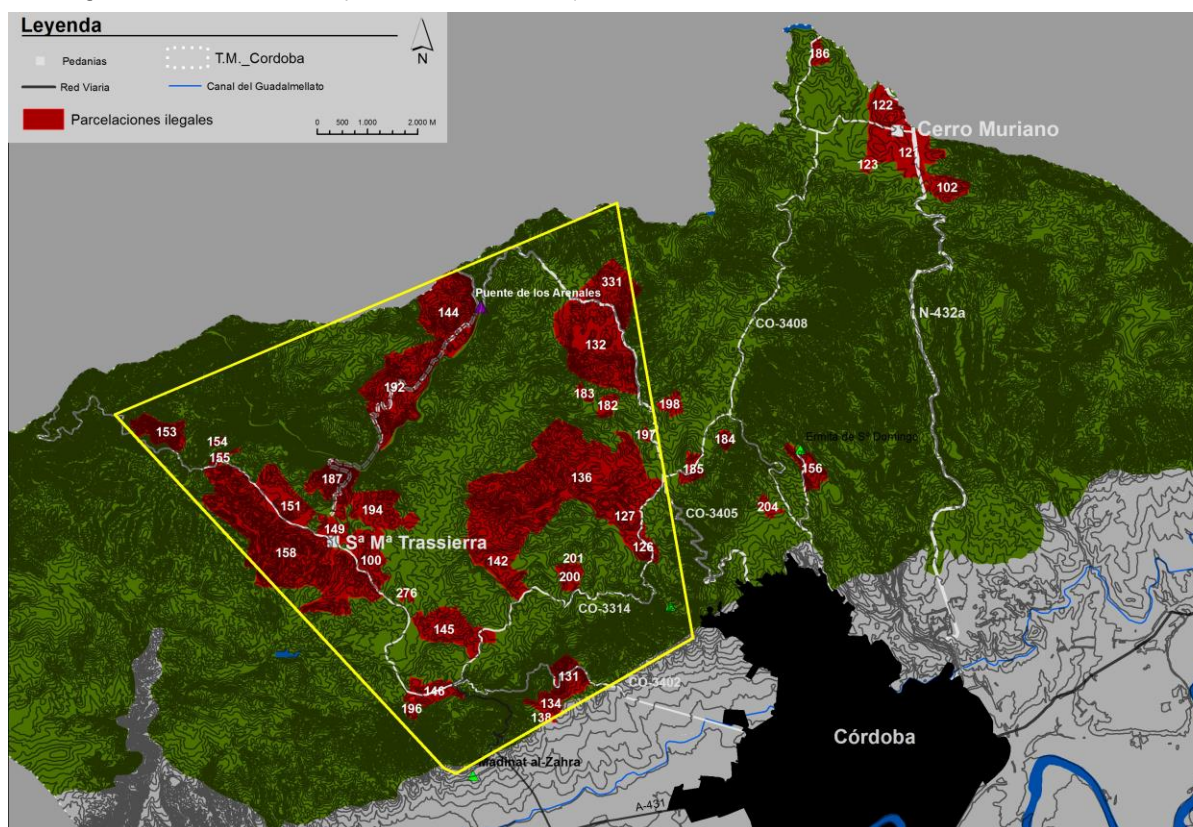


tera Nacional N-432<sup>392</sup>-, mientras que el resto lo son a la Red Provincial. Finalmente, sólo tres parcelaciones tienen su acceso desde un camino terrizo: el que une el puente de los Arenales, en el cruce de la Ctra. CO-3405 con el río Guadiato, con la pedanía de Sta. M<sup>a</sup> de Trassierra. En esta situación se encuentran las parcelaciones de La Solana del Pilar (144), La Caballera Norte (192) y La Caballera Sur (187). De este camino se desconoce su titularidad y funcionalidad, aunque probablemente pertenezca a la amplia red de caminos forestales existentes en la sierra (figura 8.05).

Por otro lado, una cuestión que también podría llamar la atención, es que no exista una relación más estrecha entre la importancia de la vía, desde el punto de vista de su jerarquía, con el número o importancia de las parcelaciones ilegales a las que sirve de acceso. Es decir, si se parte de la base que a mejor calidad de la carretera hay una mayor accesibilidad, podría deducirse que, este hecho, correlacionaría de manera directa con un mayor grado de desarrollo del fenómeno parcelatorio. Sin embargo, en el caso del sector serrano esto no es así; es más, se podría decir que dicha correlación es inversa: a mayor jerarquía, menor grado de afección del proceso. En este sentido, el mapa de la figura que se viene comentando, muestra cómo sólo hay un pequeño grupo de

<sup>392</sup> En el mapa de la figura 8.05 se representa el antiguo trazado de esta carretera, coetáneo con el desarrollo del fenómeno parcelatorio, con la intención de constatar la relación de las parcelaciones ilegales con éste.

Figura 8.05: Localización y distribución de las parcelaciones de la sierra con relación a la red viaria.



Fuente: Elaboración propia.

parcelaciones ilegales que se relacionan directamente con la Ctra. N-432; y, dado que éstas se localizan en la proximidad de la barriada de Cerro Muriano, parecería más lógico pensar que sería esta última circunstancia, la que serviría para explicar su ubicación, más que su relación con la citada vía. Por tanto, se podría concluir que, para el caso del sector serrano, serían las carreteras de carácter más secun-



dario, a pesar su trazado más intrincado y estrecho, el que serviría para explicar los patrones de localización de la mayor parte de parcelaciones ilegales en ámbito de la sierra.

No obstante, parece que la explicación a esta desigual distribución de las parcelaciones ilegales en este sector del municipio, podría estar más relacionado con la propia configuración física del territorio. Así, como muestra el mapa de la figura 8.05, el territorio más próximo al trazado de la carretera N-432 al igual que el de la comarcal CO-3408, presentan una configuración muy accidentada desde el punto de vista topográfico, lo que, como se puede suponer, dificulta el desarrollo de este tipo de asentamientos. Por el contrario, en el espacio comprendido entre las carreteras CO-3405, de Córdoba a Villaviciosa de Córdoba, CO-3402, de Córdoba a S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra y, por último, la CO-3314 que las une a ambas en la zona meridional, se genera una zona con unas pendientes menos acusadas. Lo anterior, junto con la existencia de las propias carreteras, que facilitan la accesibilidad a este sector del término municipal, sería una de las causas más probables que explicarían la concentración de parcelaciones ilegales en esta zona. Por otro lado, tampoco se pueden obviar otros factores que, aunque no se han podido comprobar, no por ello deben ser pasados por alto. En este sentido, cuestiones relacionadas con las características ambientales y paisajísticas de los suelos donde se han ido asentando las parcelaciones, o aspectos relacionados con la estructura de la propiedad de la tierra, podrían estar también detrás de los patrones de asentamiento de éstas.

Junto a las anteriores, existen otras cuestiones destacables en relación con la localización y distribución de las parcelaciones por el área geográfica, que también pueden ser destacadas por su singularidad. En primer lugar, se constata la concentración de asentamientos en el sector central del ámbito, en un entorno más o menos próximo al

núcleo urbano tradicional de Sta. M<sup>a</sup>. de Trassierra. Por el contrario, sólo tres parcelaciones se sitúan junto a la pedanía de Cerro Muriano, aunque, en este caso, las dos más importantes por tamaño, antigüedad y grado de desarrollo estén, a día de hoy, prácticamente integrados en su trama urbana. En definitiva, se puede concluir que la práctica totalidad de las parcelaciones ilegales analizadas en este sector del término municipal (33 de las 39 consideradas) se han ido desarrollando prácticamente dentro de un hipotético trapecio (*vid.* figura 8.05), cuya base mayor coincidiría sensiblemente con el límite septentrional del término municipal, la menor con el límite que la separa del área geográfica del piedemonte, y los lados de dicho trapecio con los trazados de las carreteras CO-3402 (de Córdoba Sta. M<sup>a</sup> de Trassierra) y la CO-3405 (de Córdoba a Villaviciosa de Córdoba), respectivamente. Pero, además, dentro de este espacio acotado, existen zonas donde, la yuxtaposición de varias parcelaciones ilegales, puede llegar a conformar una verdadera *conurparcelación*; un hecho que, con vistas en el futuro, puede suponer un hándicap de cara a la gestión de los servicios y dotaciones que se puedan demandar por los parcelistas.

El análisis anterior, supone fijar la atención sobre la citada concentración de los asentamientos en un reducido sector de la sierra, lo cual podría ayudar a comprender de una forma más precisa la intensidad y el grado de afección sobre este espacio. Ello, por cuanto, de no hacerlo así, podría incurrirse en una lectura que no respondiera de la forma más adecuada a cómo afecta el fenómeno parcelatorio a dicho ámbito espacial. En este sentido, si se procede poniendo en relación la superficie total parcelada con la del área geográfica de la Sierra, podría estar produciéndose un cierto enmascaramiento de la dimensión real del problema; es más, no sería descabellado concluir que el grado de afección es ciertamente limitado. Efectivamente, las 39 par-

celaciones ilegales consideradas, ocupan una superficie total de 2.591,18 ha, lo que, puesto en relación con las 27.789,32 hectáreas de extensión del área geográfica de la sierra (*vid.* tabla 8.01), supondría que las primeras *apenas* suponen el 10% de la segunda. Es decir, bajo estas premisas, el grado de urbanización<sup>393</sup> de este sector del término municipal no es, ciertamente, muy importante. Sin embargo, esta interpretación no sería del todo acertada o, cuando menos completa, ya que, si bien es cierto que el dato en valor absoluto no es excesivamente alto, no lo es menos que, bajo los postulados de esta investigación, para que el análisis se acomode más a la realidad existente, sería más adecuado hacerlo teniendo en cuenta otras cuestiones. En este sentido, además de considerar el nivel de concentración de las 39 parcelaciones ilegales en un sector muy reducido de dicho ámbito, podría ser de interés poner en relación la superficie total urbanizada por estos procesos, con, por ejemplo, la extensión del núcleo central de la ciudad.

Respecto de la primera de estas cuestiones, parece evidente que, como ya se ha señalado más arriba, el alto grado de concentración de las parcelaciones ilegales en un espacio relativamente pequeño del sector central de la sierra (*vid.* figura 8.05) matiza en gran medida el bajo porcentaje de urbanización aludido. En este sentido, se podría señalar que el sector serrano quedaría claramente dividido en tres grandes zonas con relación al número de parcelaciones que se desarrollan en su interior. La primera, la que ocuparía el espacio central,

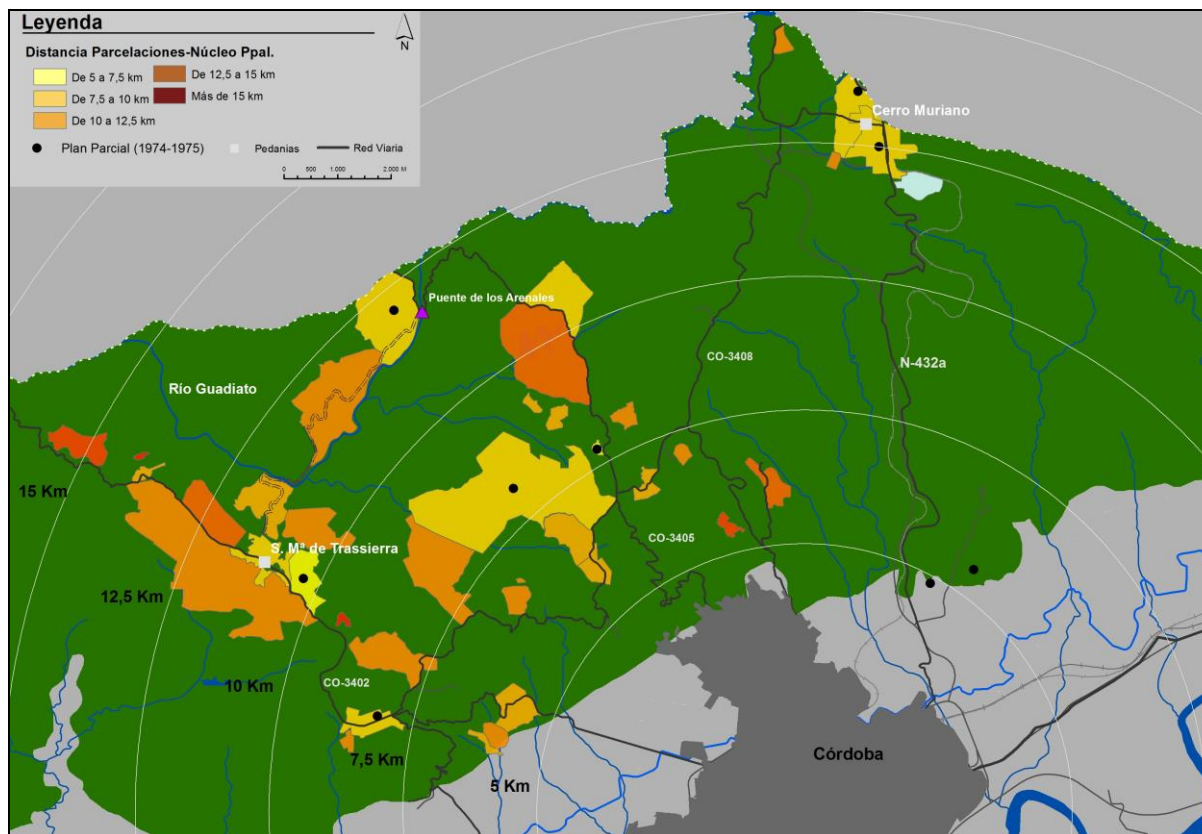
donde se localizan 31 de los 39 ámbitos, es decir, casi el 80% del total, aunque, en términos de superficie urbanizada, suponen el 92,65% de dicha superficie transformada, contrasta con las dos zonas restantes: La occidental, donde no existen parcelaciones; y la oriental, lugar en el que se localizan las 8 restantes. En definitiva, el sector central de la sierra, enmarcado en ese hipotético trapecio antes aludido (*vid.* figura 8.08) cuya superficie aproximada es de 7.300 ha, alberga casi el 80% de las parcelaciones ilegales, que, con una superficie de 2.400,61 ha, supone tener sellado por la urbanización casi un tercio de una de las zonas el municipio de mayor valor ambiental y paisajístico. Por lo que respecta a la segunda de las cuestiones aludidas, basta con poner en relación la superficie total transformada por este fenómeno con la ocupada por el núcleo central de la ciudad, para valorar la dimensión del mismo. Así, si este último cuenta con una superficie de 2.857,19 ha, las parcelaciones ilegales suman un total de 2.591,18 ha. Es decir, se podría concluir que, sólo en la zona de la sierra, parece existir una *ciudad informal* de dimensiones muy similares a la *ciudad formal*.

El siguiente de los aspectos que se ha creído que puede ser interesante analizar, es el de la relación que existe entre la distancia a la que se sitúan las distintas parcelaciones ilegales respecto de la ciudad central (figura 8.06). En este sentido, se han podido establecer tres grandes grupos: El primero, el más numeroso, en el que se encuentran alrededor de 20 parcelaciones, se situaría en una horquilla que iría desde los 5 y los 10 km de distancia del centro<sup>394</sup> del núcleo principal de la ciudad; el segundo en importancia, abarcaría aquellos que

<sup>393</sup> En este contexto, el concepto de *urbanización* hay que entenderlo como la transformación de unos suelos inicialmente rurales hacia otros con vocación o carácter urbano debido, debido tanto a su transformación física como a su vinculación a usos propios del suelo urbano. Por tanto, entendemos por *grado de urbanización* el nivel de intensidad o de modificación alcanzado por estas causas en un determinado espacio.

<sup>394</sup> Para localizar el centro de las circunferencias utilizadas para medir las distancias aludidas, se ha usado la herramienta "círculo medio" de ArcMap 10.0, que calcula el centro geométrico de un grupo de entidades; en este caso, el del conjunto de vértices que conforman el polígono que delimita el núcleo central de la ciudad.

**Figura 8.06:** Clasificación de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la sierra según el año de inicio del proceso.



Fuente: Elaboración propia.

se encuentran entre los 10 y los 12,5 km de distancia de la ciudad. En esta horquilla de distancia se ubican, además de la pedanía de Sta. M.ª de Trassierra, alrededor de 10 parcelaciones, algunas tan importantes como Siete Fincas (136), o Virgen de la Cabeza (145). Y, por último, a una distancia mayor a los 12,5 km del centro, se encontraría

el grupo menos numeroso, formado por apenas 5 ámbitos, la mayoría localizados en el entorno de la pedanía de Cerro Muriano (vid. figura 8.06). Otra cuestión que podría plantearse, es si ha existido alguna relación entre la distancia respecto del núcleo principal de la ciudad, con el lugar elegido para el desarrollo de las distintas parcelaciones ilegales; y ésta, a su vez, con relación al ámbito temporal en que lo hicieron. En este sentido, no parece que exista ningún patrón de localización que relacione dichos aspectos. Así, si se fija la atención en aquellas parcelaciones que se iniciaron con la tramitación de un Plan Parcial de Ordenación (vid. figura 8.06), y si se obvia la aparición temprana de las primeras parcelaciones en los primeros años sesenta (Campo Alegre - 100- y Rosal de Tres Palacios-197-), los restantes 6 ámbitos se desarrollaron en una horquilla temporal relativamente pequeña de apenas 4 años (entre 1970 y 1974). Por su parte, la localización se distribuye a partes iguales entre las parcelaciones que se sitúan en torno a los 8,0 km. del centro de la ciudad, y las que lo hacen alrededor de los 12,5 km. de ésta.

Por otro lado, a la vista del mapa que se viene comentando, tampoco parece que la ciudad central haya sido un factor de atracción para el desarrollo de las parcelaciones ilegales de esta área geográfica. En este sentido, tal como muestra el mapa de la figura 8.06, las parcelaciones se situaron en una amplia horquilla que osciló entre los 5,5 km la más próximas,

hasta los aproximadamente 15 km las más alejadas del núcleo principal. No obstante, sí que existiría un importante grupo de parcelaciones entre los 7,5 km y los 12,5, aunque, como se ha señalado en los párrafos precedentes, no sería el factor distancia el que explicaría su emplazamiento, sino que habría otros de diversa índole detrás de dicha explicación.

En definitiva, no parece haber existido ninguna relación entre la distancia a la que se encuentran las parcelaciones respecto del núcleo principal, el año de aparición, y su génesis respecto de la existencia a no de un plan parcial de ordenación previo. A pesar de lo señalado anteriormente, el análisis más general de las últimas cuestiones tratadas, pudieran estar encubriendo otras que, cuando se entra a un estudio más detallado, pueden ser matizadas o, cuando menos, proponer explicaciones complementarias.

## 8.2 Aproximación sociodemográfica

Las características demográficas generales de las parcelaciones ilegales fueron analizadas en el apartado 7.4 del capítulo anterior. Junto a éstas, se señalaron algunas de las principales limitaciones que existen para su estudio cuando se trata de asentamientos de carácter disperso y, por último, los avances que se habían producido en Andalucía para solventarlos. Con todo, las explicaciones que se ofrecieron en el citado apartado lo fueron a escala municipal, por lo que, dado el objetivo del presente capítulo, se hace necesario tratar de avanzar un paso más en el análisis de estas cuestiones, con la intención de com-

pletar la panorámica de la situación actual de las parcelaciones serranas.

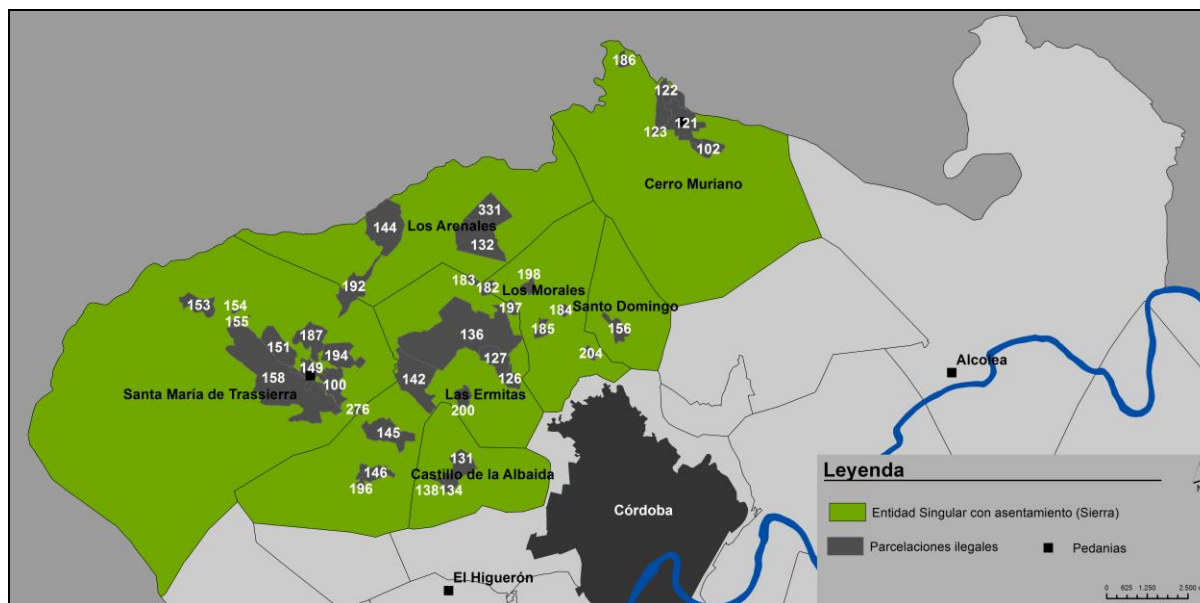
### 8.2.1 El Nomenclátor y sus limitaciones

El mapa de la figura 8.07 muestra la relación que existe entre la delimitación geográfica de las *entidades singulares de población*<sup>395</sup> que ofrece el Nomenclátor y las parcelaciones ilegales que se localizan en el interior de cada una de ellas. Como se puede ver, en la mayoría de los casos, es fácil asociar cada parcelación ilegal a una entidad singular; sólo cinco de ellas se encuentran a caballo entre dos entidades: La Caballera Norte (192), entre *Los Arenales* y *Santa María de Trassierra*; Alto Paso (182 y 183) y Rosal de Tres Palacios (197), entre *Los Morales* y *Las Ermitas*; y, por último, Villa Pura (276), que está entre *Las Ermitas* y *Santa María de Trassierra*. No obstante, se trata en todos los casos de las parcelaciones de menor entidad, tanto superficial como en número de edificaciones, por lo que su adscripción a una u otra entidad singular no desvirtúa los análisis posteriores. En todo caso, el criterio seguido para situarlas en una u otra, ha sido el adscribirlas a aquellas donde se localicen el mayor número de edificaciones<sup>396</sup>. Como se puede intuir, la vinculación de las parcelaciones ilegales con una entidad singular permitirá avanzar en el conocimiento, si no de la población empadronada en cada parcelación, sí, al menos, en el conjunto de las que se localizan dentro de una misma entidad

<sup>395</sup> Sólo se representan las que contienen a las 39 parcelaciones ilegales identificadas en la sierra.

<sup>396</sup> Para ello, se ha analizado la ortofotografía del año 2013 con objeto de localizar las edificaciones existentes en cada parcelación asociada a cada *Entidad Singular de Población*.

**Figura 8.07:** Relación entre las parcelaciones ilegales de la sierra y las Entidades Singulares de Población del Nomenclátor.



Fuente: IECA. Elaboración propia.

singular; algo que, por otra parte, era inviable hasta que se publicó la capa de información que contiene la delimitación geográfica de estas últimas<sup>397</sup>.

La tabla 8.05 recoge la forma en que se han relacionado finalmente las parcelaciones ilegales de la sierra con las entidades singulares de población que las contienen. Los datos muestran que serían las entidades singulares de *Las Ermitas* y *Santa María de Trassierra* las que

acogen a la mayor parte de las parcelaciones -13 en el primer caso y 9 en el segundo-; le siguen en importancia, ya casi a partes iguales, las de *Cerro Muriano* -con 5-, *Los Morales* y *Los Arenales* -con 4 cada una-, *Castillo de la Albaida* -con 3- y, por último, *Santo Domingo* -con 1-. Es decir, sobre las dos primeras citadas se sitúan 22 de las 39 parcelaciones ilegales de la sierra. No obstante, en términos de extensión superficial, serían las de *Santa María de Trassierra* y *Las Ermitas* las que, con bastante diferencia sobre el resto, soportarían el grueso del suelo ocupado por este tipo de asentamientos; sobre dichas *entidades singulares* se desarrollan algunas de las principales parcelaciones ilegales de la sierra; El Salado (158) sobre la primera; y el grupo formado por *Siete Fincas* (136), *El Jardinito* (142), *El Negrete* (126) y *El Melgarejo* (127), en la segunda.

Como se apuntaba, la posibilidad de vincular geográficamente cada parcelación ilegal con una entidad singular de población determinada, permite, al mismo tiempo, poner en relación las cifras de población que ofrece el Nomenclátor, con los asentamientos que se desarrollan en el interior de la misma. Por otro lado, el propio Nomenclátor hace una desagregación de los contingentes de población por los principales núcleos urbanos que se asocian a cada entidad singular (*vid.* tabla 8.06). Como se puede comprobar, si se comparan los datos recogidos en la tabla 8.05 anterior con los de la 8.06, las diferencias son notables; y no sólo por la utilización de denominaciones que dificultan dicha comparación, sino, sobre todo, por la ausencia de un número importante de

<sup>397</sup> Capa *su03\_2\_poblamiento\_entidad\_singular*, contenida en el grupo *G07 Sistema urbano*, citada en el apartado 7.4.



parcelaciones. Así sucede en alguna de las *entidades* más significativas, como pueda ser *Las Ermitas*, donde faltan hasta tres parcelaciones, o en la de *Cerro Muriano*, donde faltan cuatro. Pero, además, se da la circunstancia, de que no es posible conocer la delimitación gráfica de estos asentamientos, una cuestión que dificulta los análisis posteriores<sup>398</sup>. Por el contrario, sí es relevante poder contar con el dato de la población asociada a los núcleos urbanos tradicionales - las pedanías- dado que, detrayendo dicha cifra a la total de la *entidad singular*, puede dar una idea mucho más fiel del contingente real de población que está empadronado en las parcelaciones ilegales dispersas por el resto del territorio de dichas entidades.

La tabla 8.07 muestra la evolución de la población en las entidades singulares de la sierra entre 1970 y 2014, período que abarca desde los inicios del proceso en este sector del término municipal, hasta el límite temporal de la investigación. Varias cuestiones pueden ser destacadas a la vista de los datos: La primera, y más inmediata, es el progresivo aumento de los contingentes de población que se han ido estableciendo en los asentamientos de la sierra a lo largo de esos años; un aumento que es paralelo al que se produce en el núcleo principal de la ciudad en todos los períodos, excepto en el último, donde la población empadronada en la ciudad comienza a decrecer. Un segundo aspecto a resaltar sería, el del desigual reparto que se produce en cuanto a la distribución de la población por las diferentes entidades que, por otro lado, parece tener una correlación inversa al del número de parcelaciones ilegales situadas en su interior. Y, por

<sup>398</sup> Una aproximación a dicha delimitación se ha propuesto en la capa de información denominada su01\_asentamiento, perteneciente al grupo denominado G07 Sistema urbano, de los DERA, y que recoge, según la citada fuente, los *asentamientos urbanos de Andalucía*.

**Tabla 8.05:** Relación entre las *entidades singulares de población* del Nomenclátor, las parcelaciones ilegales situadas en su interior.

Cod	Nombre de la parcelación	Entidad Singular
131	Casilla del Aire	C° de la Albaida
138	La Gitana	
134	La Torrecilla	
102	Villa Sanjurjo	Cerro Muriano
121	Cerro Muriano	
122	Norte y Perseverancia	
123	Cerro Muriano	
186	Las Rocas y Pino Alto	Las Ermitas
197	El Altillo - El Rosal	
136	Las Siete Fincas	
146	El Cruce	
126	El Negrete	
127	El Melgarejo	
183	Alto Paso (Oeste)	
142	El Jardinito	
145	Virgen de la Cabeza	
196	Nueva-Dª del Hornillo	
200	El Bañuelo (Ppal.)	
182	Alto Paso (Este)	
201	El Bañuelo (Norte)	
276	Villa Pura	

Cod	Nombre de la parcelación	Entidad Singular
144	Las Solanas del Pilar	Los Arenales
331	El Raso- Amp. Las Jaras	
192	La Caballera Norte	
132	Las Jaras	Los Morales
185	San Cristóbal	
184	Rancho Blanco	
198	El Cordobés	
204	Finca Los Ballesteros	Sª Mª de Trassierra
100	Campo Alegre	
149	Santa María de Trassierra	
155	El Puerto (Sur)	
187	La Caballera Sur	
158	El Salado (El Alcornoque)	
194	La Alberquilla	
151	Llanos de Arjona	
153	Barranco del Puerto	
154	El Puerto (Norte)	Sº Domingo
156	Santo Domingo	

Fuente: Nomenclátor: Elaboración propia.



**Tabla 8.06:** Relación de asentamientos en las *entidades singulares de población* de la sierra según el Nomenclátor.

ENTIDAD SINGULAR	Los Arenales	Castillo de la Albaida	Cerro Muriano	Las Ermitas	Los Morales	Sª Mª de Trassierra	Sº Domingo
ASENTAMIENTOS	Las Jaras	Casilla del aire	BRIMZ	El Hornillo	Htal. los Morales	La Caballera	Sº Domingo
	Solanas del Pilar	La Gitana	Cerro Muriano	El Jardinito	La matrid	Campo Alegre	
				El Melgarejo	San Cristóbal	El Puerto	
				El Negrete		El Salado	
				San Llorente		SªMª Trassierra	
				Torrehorria			
				Guardentera			

Fuente: Nomenclátor: Elaboración propia.

**Tabla 8.07:** Evolución de la población en las *entidades singulares de población* de la sierra (1970-2014).

ENTIDAD SINGULAR	Datos de población <sup>399</sup>					
	1970	1981	1991	2001	2011	2014
Sº Domingo	22	216	143	59	77	88
Los Morales	-	-	99	253	222	223
Castillo de la Albaida	103	327	263	270	270	258
Las Ermitas	-	-	46	176	330	367
Los Arenales	-	-	88	121	393	452
Sª Mª de Trassierra	219	111	162 (89)	403 (216)	692 (286)	740 (293)
Cerro Muriano	515	419	458 (376)	619 (588)	733 (669)	888 (684)
Totales	859	1.073	1.259	1.901	2.717	3.016
Córdoba	214.892	264.688	288.235	293.821	297.777	295.975

Fuente: Valle Buenestado, 1991; IECA. Elaboración propia.

último, el hecho de que serían las entidades vinculadas a las pedanías las que concentran los mayores contingentes de población.

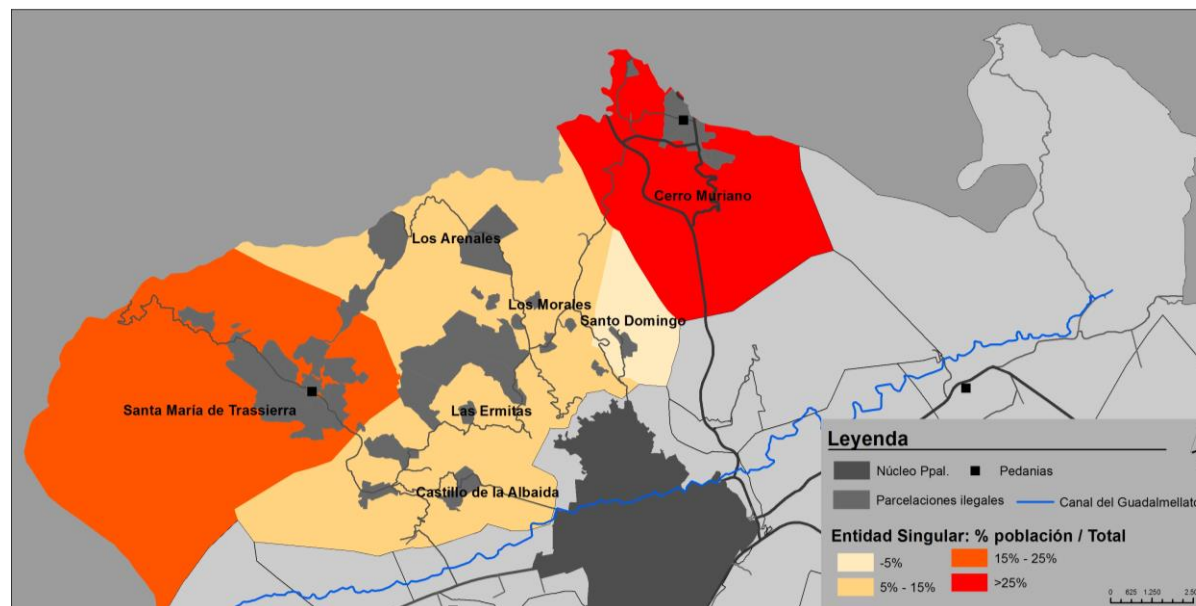
Algunas de las cuestiones señaladas en el párrafo anterior son visibles en el mapa de la figura 8.08, donde se representa en términos relativos la forma en que se reparte la población empadronada en las entidades singulares de población de la sierra; y cómo, efectivamente, son en las de *Cerro Muriano* y *Santa María de Trassierra*, donde se concentra la mayor parte de la población. Por otro lado, ese hecho contrasta con la situación de las entidades singulares del sector central que, sin embargo, soportan el mayor número de las parcelaciones ilegales. Es decir, como consecuencia de lo anterior, sería fácil inferir que, la mayor parte de las parcelaciones ilegales de la sierra tienen un uso mayoritariamente de segunda residencia; y que, por el

<sup>399</sup> El dato entre paréntesis se refiere a la población perteneciente al núcleo principal de cada una de las pedanías o barriadas periféricas.

contrario, serían las barriadas periféricas históricas de Cerro Muriano y S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra, las que acogerían la mayor parte de la población residente<sup>400</sup>. Esto es especialmente evidente en el primero donde, según los datos de la tabla 8.07, 684 personas de las 888 empadronas en 2014, lo estaban en el núcleo histórico; en el caso de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra esta cuestión no es tan palpable, pero no es menos cierto que la mayor parte de las parcelaciones ilegales existentes, están yuxtapuestas al núcleo central. En cualquier caso, esta situación puede resultar igualmente lógica, si se tiene en cuenta que ambas pedanías cuentan con el mismo nivel de servicios y dotaciones públicas que cualquier barrio de la ciudad. Con todo, el número total de personas que están empadronadas en las parcelaciones ilegales situadas en la sierra es realmente pequeño, por lo que, al menos desde el punto de vista demográfico, no parece que pueda ser el mayor hándicap al que se enfrenten las administraciones de cara a la implementación de medidas tendentes a reconducir la situación creada por éstas.

Con todo, los datos que ofrece el nomenclátor solo permiten una aproximación a la forma en que se distribuye la población por el territorio a partir de su decisión de empadronarse en un determinado

**Figura 8.08:** Distribución de la población por las entidades singulares de la sierra según el Nomenclátor de 2014.



Fuente: IECA. Elaboración propia.

lugar. Esto es así por cuanto, como es sabido, dicha acción no implica necesariamente, ni que la persona empadronada en estos ámbitos resida en ellos habitualmente, pero tampoco lo contrario; es decir, que haya personas empadronadas en la ciudad y que, sin embargo, tengan su residencia habitual en alguna parcelación ilegal<sup>401</sup>. Por tan-

<sup>400</sup> Esta afirmación debe puntualizarse, en el sentido de que, como ya se apuntaba, no se puede establecer una relación directa entre la población empadronada y la residencia habitual. En todo caso, para el caso concreto del sector serrano, el contraste entre las parcelaciones vinculadas a las pedanías de las que no lo están, apuntarían en esa dirección.

<sup>401</sup> Es conocido que, para determinadas cuestiones administrativas, el lugar de empadronamiento es determinante, por ejemplo, para la elección del colegio de las personas en edad escolar. Pero también, en el caso de Córdoba, el dato del empadronamiento en los asentamientos de la periferia, se ha utilizado como elemento de presión por parte de los parcelistas hacia los políticos, por lo que, des-

to, es necesario explorar otras vías para avanzar en la caracterización del perfil sociodemográfico del fenómeno.

## 8.2.2 Aportaciones de la información censal

A pesar de las indudables ventajas que tienen para la investigación poder disponer de la desagregación de la información censal por secciones censales, su utilización para el estudio de determinados fenómenos a escala de detalle no está exenta de problemas; sobre todo, a partir de la aplicación de las nuevas normas de protección de datos de carácter personal, vinculadas con la nueva metodología utilizada por el último censo. Ello supone que, en aquellos casos donde el tamaño de la muestra sea muy pequeño, los datos, o bien directamente no se facilitan o, por el contrario, se advierte de la poca fiabilidad de estos. Aún así, la del censo, es la única fuente publicada de carácter oficial, que permite obtener determinados indicadores que ayuden conocer los principales rasgos sociodemográficos de una población.

El mapa de la figura 8.09 muestra la relación entre las parcelaciones ilegales del sector serrano con las secciones censales delimitadas para el Censo de 2011<sup>402</sup>. Como se puede ver, todas las parcelaciones se encuentran dentro de dos únicas secciones, siendo la asociada a la

barriada periférica de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra la que aglutina la mayor parte de ellas.

Al igual que ocurría para el nomenclátor, también en este caso existen algunas parcelaciones que están divididas entre dos secciones censales, aunque ahora, esto solo ocurre para la parcelación *El Raso*. De cualquier modo, se trata de una cuestión menor, dado que, como se señalaba, el INE no facilita la mayor parte de la información desagregada por sección censal cuando ésta afecta a una muestra demasiado pequeña. Por este motivo, en las búsquedas que se han realizado se ha omitido la posibilidad de obtener los datos para cada sección de manera independiente, solicitando, por tanto, en el caso de la sierra, los del cómputo global de las dos secciones censales sobre las que se desarrollan las parcelaciones ilegales. No obstante, el INE permite realizar consultas por una doble vía; la tradicional, eligiendo las secciones censales sobre las que se desea la información, o bien, a partir de la selección gráfica de un ámbito concreto. La tabla 8.08 contiene los datos de los indicadores básicos que, por defecto (no se pueden elegir otros), que proporciona a partir de la selección aludida. Pero, además, otra limitación importante está en la imposibilidad de individualizar los datos ofrecidos para cada uno de los núcleos históricos de las barriadas periféricas o pedanías del resto de asentamientos existentes en cada sección. Este hecho deriva, en que la lectura que se puede hacer de los datos obtenidos para cada sección, no son del todo un fiel reflejo de lo que sucede en las parcelaciones ilegales existentes en cada una de ellas; en todo caso, es la única aproximación posible.

Algunos de los datos contenidos en la tabla 8.08, apuntan, de una forma bastante evidente, a la clara vocación como segunda residencia de las parcelaciones ilegales del sector serrano. Así, la penúltima columna muestra cómo casi el 70% de las viviendas existentes en la

---

de determinados estamentos, se ha incentivado el empadronamiento hacia estos lugares.

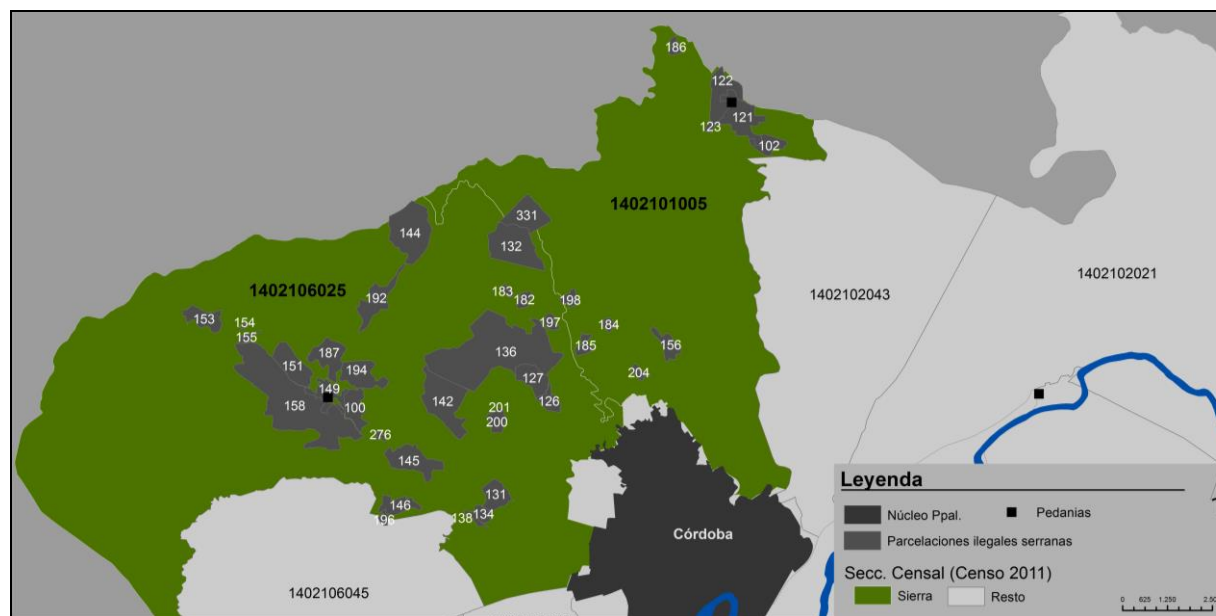
<sup>402</sup> Como se sabe, la delimitación de las secciones censales puede sufrir cambios a lo largo del tiempo, lo que dificulta la realización de análisis diacrónicos. El INE facilita la delimitación de las secciones utilizadas en la operación censal de 2011, que es la utilizada en los mapas de este apartado.

sección vinculada a la barriada de Cerro Muriano (01005), son del tipo *no principal*; para el caso de la relacionada con S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra el porcentaje se eleva a casi el 75%; cabe recordar que es en ésta donde se localizan la mayor parte de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la sierra y, dentro de éstas, las más importantes. Por otro lado, si se ponen en relación los datos de personas residentes -segunda columna de la tabla-, con los de las personas empadronadas en ese mismo año -última columna-, se puede comprobar que en 2011 había 623 personas empadronadas que no residían de forma habitual en estos ámbitos; curiosamente, todas en la sección vinculada a la barriada periférica de Cerro Muriano.

Con objeto de completar algunos de los análisis hechos a partir del estudio de los datos aportados por las secciones censales, se solicitó al IECA<sup>403</sup> una serie de indicadores desagregados, en este caso, por las *entidades singulares de población* establecidas por el nomenclátor. En este sentido, el examen del régimen de utilización de las viviendas existentes en los asentamientos de las dos principales *entidades singulares de población* que contienen a las parcelaciones ilegales serranas, serviría para apuntalar la hipótesis del uso mayoritario de

<sup>403</sup> Para la obtención de estos datos se hizo una petición expresa al IECA, por la cual se solicitó información censal agrupada por las entidades de población principalmente afectadas por el fenómeno parcelatorio. Se buscaba así soslayar los problemas derivados de la aplicación de la ley de protección de datos antes aludidos.

**Figura 8.09:** Relación entre las parcelaciones ilegales serranas y las secciones censales (Censo 2011).



Fuente: Censo de 2011; IECA. Elaboración propia.

segunda residencia en este sector del término municipal, señalada anteriormente. Así, el gráfico de la figura 8.10 muestra los porcentajes de vivienda principal y no principal según los datos del censo de 2011 para las entidades singulares de *Cerro Muriano*, *Santa María de Trassierra* y el núcleo principal de la ciudad. Como se puede ver, tanto en el primero como en el segundo, predomina el uso como vivienda no principal, con porcentajes que superan el 60%; pero, incluso en la de *Cerro Muriano*, donde el porcentaje de población empadronada en el núcleo principal es muy elevado frente al total de la entidad singular, predomina la vivienda no principal. Bien es cierto, que en *Santa María de Trassierra* dicho porcentaje es aún mayor -ronda el 70%- pero

**Tabla 8.08:** Datos básicos de los principales indicadores ofrecidos por el INE a partir de la búsqueda gráfica de los datos del censo de 2011 y su comparación los datos del padrón para el mismo período<sup>404</sup>.

Sección	Datos censales (censo 2011)							Padrón (2012)
	Personas <sup>405</sup>			Hogares		Viviendas		Personas
	Número	Edad media	% población extranjera	Número	Tamaño medio	Número	% viviendas NO principales	
1402101005 (Cerro Muriano)	720	40,89	0%	225	3,2	725	68,96%	1.344
1402106025 (S <sup>a</sup> M <sup>a</sup> de Trassierra)	1.715	34,28	17,64%	535	3,21	2.060	74,09%	1.714
Totales	2.435	37,59	-	760	-	2.785	-	3.058

Fuente: Censo 2011; Padrón 2012: Elaboración propia.

también lo es que hay menos proporción de población que reside en el núcleo histórico.

Pero además de éstas, hay otra cuestión que podría influir de manera determinante para que se produzcan estas diferencias; se trata de las condiciones de accesibilidad existentes en uno y otro caso. Así, si la distancia respecto a la ciudad es prácticamente la misma, sin embargo, no lo son las características de las carreteras que sirven de acceso a uno u otro núcleo; una *vía rápida*, con características muy similares a las de una autovía, en el caso de Cerro Muriano, frente a una carretera de la red provincial de trazado intrincado y estrecho en el caso de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra. Esto se traduce en que el tiempo de despla-

zamiento en uno y otro caso sean prácticamente la mitad del primero respecto del segundo.

Por otro lado, los datos también permiten establecer algunos rasgos con relación al perfil demográfico de la población residente en estos ámbitos. Así, los recogidos en la tabla 8.08 que se viene comentando, ponen de manifiesto, por un lado, que la edad media de las personas es algo superior a los 37 años, aunque presenta un importante contraste entre ambas secciones censales; así, la población perteneciente a los asentamientos del sector central de la sierra tiene una edad media seis años inferior que la de las que lo hacen en los que están vinculados

a la pedanía de Cerro Muriano. Teniendo en cuenta que la edad media de las personas para todo el municipio en esos momentos era de 40,69 años, se puede entender mejor el contraste entre los datos para ambas secciones.

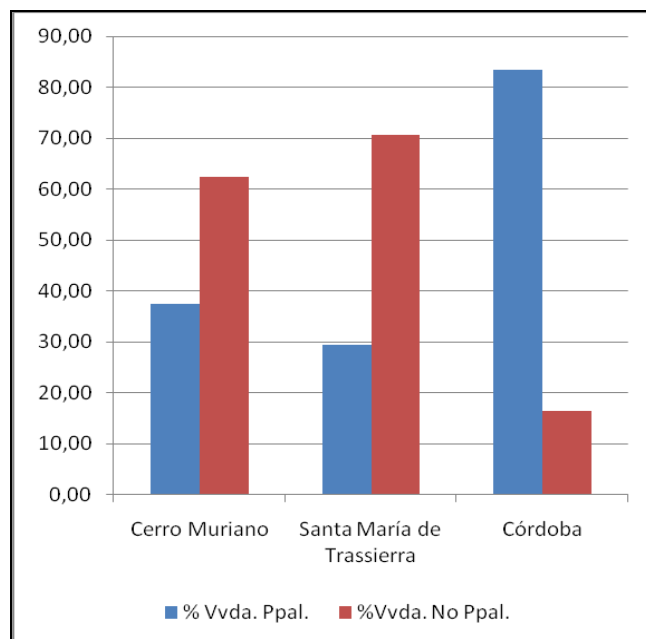
Por otro lado, dichas diferencias también son constatables cuando se analizan el perfil de la población a partir de los grandes grupos de edad. El gráfico de la figura 8.11 muestra cómo se distribuye ésta en cada una de las secciones censales de referencia según el citado indicador, constatando alguna de las cuestiones antes aludidas. En este sentido, se aprecia una clara diferencia entre el porcentaje de personas mayores en la sección relacionada con la pedanía de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra, que apenas llega al 5% del total, frente a lo que sucede en la segunda, donde prácticamente se llega al 25%. Pero, además, estas diferencias, aunque sin ser tan importantes, también existen entre la población de jóvenes, aunque, en este caso, en sentido contrario: el 18,06% en la población residente en los asentamientos de Cerro Mu-

<sup>404</sup> Dado que la fecha censal fue el 1 de noviembre de 2011, se ha optado por elegir los datos de población del padrón de 2011, publicados a 1 de enero de 2012.

<sup>405</sup> Según describe el Censo, se consideran como tales a los *residentes habituales, en vivienda principal, en el momento censal*.

riano, frente al 27,41% de la que lo hace en los de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra. Por último, también con relación al grupo de edad de las personas adultas existen importantes contrastes, ahora, de nuevo, con predominio de las vinculadas a la Trassierra -67,64% de adultos-, frente al 58,33% de población adulta en los asentamientos incluidos en la de Cerro Muriano. Por tanto, la conjugación de todos estos datos, supone que, como se señalaba en el párrafo anterior, en conjunto, la edad media de la población, aun estando próxima a la media municipal, sin embargo, se ve matizada por la notable juventud de la vinculada a los asentamientos situados dentro de la sección censal donde se ubica la pedanía de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra.

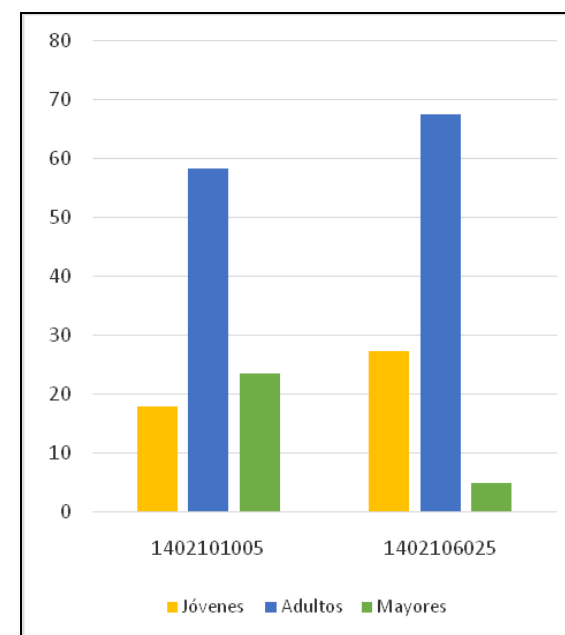
**Figura 8.10:** Porcentaje de vivienda principal y no principal en las *entidades singulares* de Cerro Muriano, S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra y Córdoba.



Fuente: Censo 2011: Elaboración propia.

Lo anterior supone que, frente a lo que comúnmente se vienen señalando con relación al perfil demográfico de los parcelistas, en el sentido de que éstos serían mayoritariamente personas jubiladas, los datos ponen de manifiesto que esto no es así; o, al menos, no respecto de las personas residentes en los asentamientos del sector serrano. En contraste, se trata de una población, incluso más joven que la residente en el municipio, lo que, por lo demás, también desmentiría el mito de que las parcelaciones serían el lugar de *refugio* de los jubilados de la ciudad; o, al menos, no en cuanto a población residente de manera estable en estos ámbitos.

**Figura 8.11:** Distribución de la población por grandes grupos de edad en las secciones censales de la sierra.



Fuente: Censo 2011: Elaboración propia.



El tipo de núcleo familiar, es otro de los aspectos que puede servir para avanzar en la caracterización de las personas residentes en el área geográfica de la sierra. La tabla 8.09 muestra, tanto el número de núcleos familiares existentes en esta zona del municipio, como la forma en que se distribuyen. En este sentido, y en consonancia con los datos sobre el tamaño medio de los hogares (*vid.* tabla 8.08), casi el 70% de los núcleos familiares está formado por una pareja con uno o más hijos; algo que, por otro lado, también va en consonancia con los datos de la edad media de las personas residentes en estos ámbitos, así como en su estructura por edades.

La tabla 8.10 muestra cómo se distribuye la población residente en las

**Tabla 8.09:** Tipo de núcleo familiar de la población residente en las secciones censales de la sierra.

Tipo de núcleo	Pareja sin hijos		Pareja con hijos	
	Nº de núcleos	%/Total	Nº de núcleos	%/Total
Totales	170	30,91%	380	69,09%

Fuente: INE. Elaboración propia.

**Tabla 8.10:** Nivel de estudios de la población residente en las secciones censales de la sierra.

Total	Analfabetos	Sin estudios	Primer grado	Segundo grado	Tercer grado	No es aplicable**
2.435	55*	125	155	855	645	600
%/Total	7,39%		6,37%	35,11%	26,49%	24,64%
	13,76%			61,60%		

\*Indica que el dato no es estadísticamente fiable

\*\*Personas menores de 16 años

Fuente: INE. Elaboración propia.

dos secciones censales que contienen a las parcelaciones ilegales de la sierra, a partir de su nivel de estudios. Los datos ponen de manifiesto cómo sólo el 26,49% cuenta con estudios universitarios completados (diplomatura, grado, licenciatura o máster), frente al 7,39% de personas analfabetas o sin estudios; pero, además, éstas, sumadas a las que no terminaron los estudios primarios -primer grado-, supondrían solo el 14% de la población de estos ámbitos. Por contra, son mayoritarias aquellas personas que acabaron sus estudios primarios (ESO, EGB, BUP, etc.), ya que suponen más del 35% del total. Por tanto, se podría afirmar, que la población residente en los asentamientos del sector serrano, tienen, en general, un buen nivel de instrucción, dado que más del 60% cuenta con algún certificado de estudios reglados; frente a estos, solo el 13,76% tendrían un nivel de instrucción bajo o nulo.

Por último, otro indicador que ayudaría a completar el perfil sociodemográfico de la población residente en los asentamientos serranos, sería el relacionado con el tipo de ocupación. Para ello, se ha optado por elegir la clasificación que ofrece el censo a partir del *Código Nacional de Ocupaciones* (CNO-11), dado que es el que permite obtener mayor información a este nivel de estudio, eludiendo así los problemas derivados del secreto estadístico ya aludidos. En este sentido, la tabla 8.11 muestra la forma en que se reparte la población residente a partir de este indicador, donde se pone de manifiesto cómo casi el 50% de las personas estarían vinculadas a ocupaciones en el escalón más alto con relación al grado

de responsabilidad; algo que, por lo demás, estaría en consonancia con los datos del nivel de instrucción que mostraba la tabla 8.09.

En el lado opuesto se encontrarían las personas que tienen ocupaciones asociadas a una necesidad de cualificación menor. En esta situación se encontraría sólo el 19,23% de las personas residentes en la sierra; con todo, su ocupación no está en el nivel más bajo, dado que esta gradación contempla otros cuatro por debajo de este último. Entre ambos grupos existe otro importante asociado a los *empleados contables, administrativos y otros* que, junto a los *técnicos y profesionales científicos e intelectuales* serían el más numeroso. Es decir, desde el punto de vista de la ocupación y, como se señalaba, en relación directa al nivel de estudios, se podría decir que la población residente en el área geográfica de la sierra, tiene un tipo de ocupación medio-alto.

En definitiva, sobre la base de lo señalado en los párrafos precedentes, se podría apuntar a que los rasgos sociodemográficos más generales o prototípicas de las personas residentes en los asentamientos serranos se corresponderían con el de una población joven, con un importante porcentaje de parejas con hijos, lo que da lugar a hogares de tamaños medios relativamente grandes. Y, en segundo término, se trata de personas con un alto nivel de estudios, lo que le permite acceder a ocupaciones de una alta cualificación; y todo ello, en un contexto en el que predomina la segunda residencia.

Las afirmaciones anteriores han de entenderse, necesariamente, como una aproximación a partir de los datos censales; y, en todo caso, con las limitaciones que se han expresado al principio del apartado. La caracterización completa del perfil sociodemográfico del fenó-

**Tabla 8.11:** Tipo de ocupación a 1 dígito de la CNO-11, de la población residente en las secciones censales de la sierra.

Tipo de ocupación (1 dígito de la CNO-11)	Nº de personas	%/Total
1 - Directores y gerentes	110	14,10%
2 - Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	265	33,97%
4 - Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	255	32,69%
5 - Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores	150	19,23%
Totales.....	780	100,00%

Fuente: Censo 2011: Elaboración propia.

meno ha de venir precedida de un trabajo de campo encaminado a la obtención de información cualitativa directamente de los parcelistas a través de entrevistas. Una tarea que se reserva para una segunda fase de la presente investigación.

### 8.3 Clasificación tipológica

A partir de las cuestiones abordadas en los apartados precedentes, se ha tratado de ofrecer una panorámica de los rasgos generales del proceso de parcelación ilegal que se vienen desarrollando en los suelos de la sierra desde hace más de cincuenta años. Cuestiones que, por otro lado, han de servir de soporte para la propuesta de establecimiento de una tipología de las parcelaciones ilegales situadas en este área geográfica.

### 8.3.1 Consideraciones generales

Como se señalaba en el último apartado del capítulo anterior, la mayor parte de las parcelaciones ilegales situadas en el área geográfica de la sierra, fueron calificadas por el ayuntamiento bajo la categoría<sup>406</sup> de *Edificaciones Aisladas*, lo que ha tenido una primera consecuencia; la restricción de su delimitación física, en la mayor parte de los casos, a la estrictamente ocupada por la edificación y sus parcelas vinculadas. Y, al contrario, sólo cuatro de las 39 parcelaciones identificadas en este sector del término municipal, fueron considerados como *Asentamientos Urbanísticos* (vid. figura 8.12) En este sentido, tanto el trabajo de campo realizado para el estudio de cada parcelación ilegal, como el resto de información que se ha podido analizar, ha permitido constatar que, la mayor parte de las parcelaciones situadas en este sector del término municipal, tendrían un mejor encaje en la tipología de *Asentamiento Urbanístico*; ello debido a que, en un gran número de casos, se trata de ámbitos con una delimitación física definida, comparten infraestructuras propiamente urbanas, así como fórmulas de organización y gestión internas comunes para todo el ámbito (Comunidad de Propietarios, Asociación de Vecinos, abastecimiento de agua comunitario, etc.)<sup>407</sup>. Dentro de este grupo, los ejemplos más significativos serían los de aquellas parcelaciones que tuvieron su origen en un plan parcial de ordenación (vid. figura 8.12); ello porque, desde sus inicios se han mantenido prácticamente invariables, tanto su extensión y delimitación territorial, como su distribución, parcelación y funcionamiento internos. En este grupo se encon-

trarían parcelaciones como El Rosal de Tres Palacios (197); Siete Fincas (136) o el Cruce (146).

De este modo, un gran número de las parcelaciones serranas tienen entidad suficiente como para requerir la dotación de servicios e infraestructuras; de hecho, muchas de ellas cuentan con dichos servicios, bien es cierto que en régimen de autoabastecimiento, pero los tienen. Por otro lado, las de mayor tamaño, como El Salado (158), Virgen de la Cabeza (145), Siete Fincas (136) o La Solana del Pilar (144) cuentan, además, con un viario interno bien señalizado, paneles informativos e, incluso, en algunos casos, con entidades asociativas de cierta importancia y capacidad de influir en la política local. Por tanto, sobre la base de lo señalado hasta aquí, es necesario profundizar en el establecimiento de una clasificación tipológica propia de las parcelaciones existentes en el sector serrano del municipio.

### 8.3.2 Criterios de clasificación

La parte final del apartado 7.4 del capítulo anterior, señalaba y justificaba los cinco criterios que se han fijado para el establecimiento de una propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales existentes en el municipio de Córdoba. El resultado de aplicar dichos criterios sobre las parcelaciones consideradas en el área geográfica de la sierra se muestra en la tabla 8.12.

<sup>406</sup> Hace referencia al documento de 2014 elaborado por el ayuntamiento en aplicación del contenido del decreto 2/2012, de reconocimiento de las edificaciones situadas en suelo no urbanizable en Andalucía.

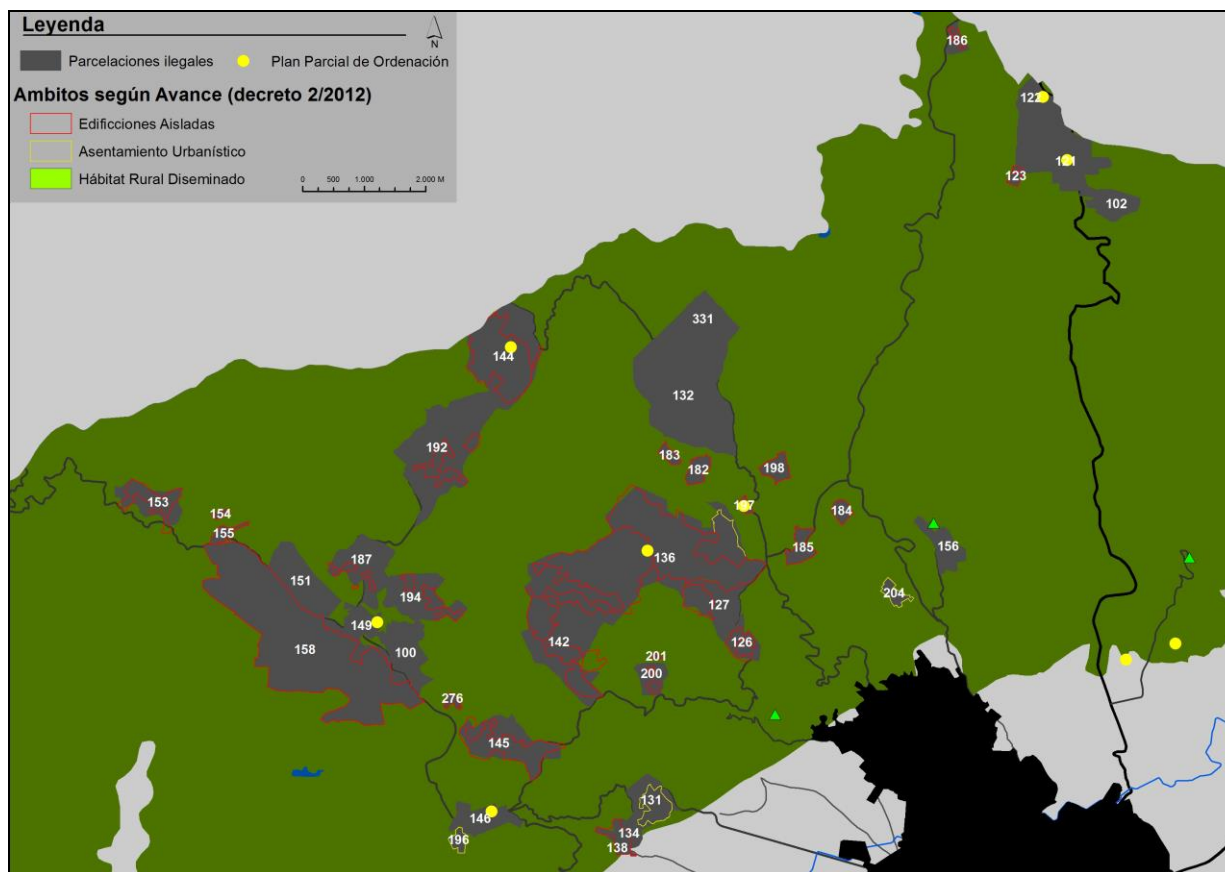
<sup>407</sup> Son los parámetros que se utilizan en el artículo 2.2.b) del decreto 2/2012 para definir un *asentamiento urbanístico*.

Tabla 8.12: Relación de las parcelaciones de la sierra y aplicación de los criterios tipológicos establecidos.

Cod	Denominación	Inicio	Calificación PGOU'01	Tipología / Dto 2/2012	Sup. (ha)	Clasific / Sup.	Grado Urban.	Calidad Edific.	Accesibilidad
100	Campo Alegre	1960-1965	Urbano	-	49,51	Mediana	Alto	Alta	Buena
102	Villa Sanjurjo	1970-1974	Urbanizable	-	31,09	Mediana	Bajo	Alta	Normal
121	Cerro Muriano	1970-1974	Urbano	-	98,81	Grande	Alto	Alta	Buena
122	Norte y Perseverancia	1970-1974	Urbanizable	-	72,81	Mediana	Bajo	Media	Normal
123	Cerro Muriano (ampl)	1981-1983	Parc. Recond.	Edf. Aisl.	5,80	Pequeña	Bajo	Media	Normal
126	El Negrete	1975-1980	Parc. Recond.	Edf. Aisl.	24,56	Mediana	Bajo	Media	Mala
127	El Melgarejo	1975-1980	Parc. Recond.	Edf. Aisl.	56,98	Mediana	Bajo	Media	Mala
131	Casilla del Aire	1975-1980	Parc. Recond.	Ato. Urb.	47,80	Mediana	Medio	Alta	Buena
132	Las Jaras	1984-1985	Urbano	-	132,23	Grande	Alto	Alta	Buena
134	La Torrecilla	1981-1983	Parc. Recond.	-	16,43	Mediana	Bajo	Baja	Mala
136	Las Siete Fincas	1970-1974	Parc. Recond.	Edf. Aisl.	431,39	Muy Grande	Medio	Media	Buena
138	La Gitana	1975-1980	Parc. Recond.	Edf. Aisl.	8,33	Pequeña	Bajo	Media	Mala
142	El Jardinito	1981-1983	Parc. Recond.	Edf. Aisl.	138,17	Grande	Bajo	Baja	Mala
144	Solana del Pilar	1970-1974	Parc. Recond.	Edf. Aisl.	143,95	Grande	Bajo	Media	Normal
145	Virgen de La Cabeza	1981-1983	Parc. Recond.	Edf. Aisl.	85,38	Grande	Medio	Media	Buena
146	El Cruce	1970-1974	Urbano	-	39,34	Mediana	Bajo	Media	Normal
149	Santa Mª de Trassierra	1970-1974	Urbano	-	48,56	Mediana	Alto	Alta	Buena
151	Llanos de Arjona	1984-1985	Urbano	-	68,60	Mediana	Alto	Alta	Buena
153	Barranco del Puerto	1986-1997	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	46,80	Mediana	Bajo	Baja	Mala
154	El Puerto (norte)	1986-2001	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	2,44	Pequeña	Bajo	Media	Mala
155	El Puerto (sur)	1975-1980	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	8,90	Pequeña	Bajo	Baja	Mala
156	Santo Domingo	1975-1980	Urbano	-	32,43	Mediana	Alto	Alta	Buena
158	El Salado	1981-1983	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	394,75	Muy Grande	Medio	Media	Buena
182	Alto Paso (oeste)	1986-1997	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	13,28	Mediana	Bajo	Baja	Mala
183	Alto Paso (este)	1975-1980	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	6,66	Pequeña	Bajo	Baja	Mala
184	Rancho Blanco	1981-1983	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	8,93	Pequeña	Bajo	Baja	Mala
185	San Cristóbal	1975-1980	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	17,28	Mediana	Bajo	Media	Normal
186	La Roca y Pino Alto	1981-1983	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	12,17	Mediana	Medio	Alta	Buena
187	La Caballera Sur	1975-1980	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	68,30	Mediana	Bajo	Media	Normal
192	La Caballera Norte	1981-1983	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	172,84	Grande	Bajo	Baja	Normal
194	La Alberquilla	1981-1983	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	70,13	Mediana	Bajo	Media	Normal
196	Nueva - El Hornillo	1981-1983	Esp. Protecc.	Ato. Urb.	7,34	Pequeña	Bajo	Baja	Normal
197	Rosal de Tres Palacios	1960-1965	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	12,90	Pequeña	Bajo	Media	Normal
198	El Cordobés	1981-1983	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	14,92	Mediana	Bajo	Media	Normal
200	El Bañuelo	1981-1983	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	22,12	Mediana	Bajo	Media	Normal
201	El Bañuelo (norte)	1986-2001	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	1,30	Pequeña	Bajo	Media	Normal
204	Finca Los Ballesteros	1984-1985	Esp. Protecc.	Ato. Urb.	10,06	Mediana	Bajo	Baja	Normal
276	Villa Pura	1998-2001	Esp. Protecc.	Edf. Aisl.	4,24	Pequeña	Bajo	Baja	Normal
331	Las Jaras. El Raso	1970-1974	Urbano	-	77,70	Grande	Bajo	Alta	Buena

Fuente: Elaboración propia

**Figura 8.12:** Comparación entre la delimitación de los ámbitos según el documento elaborado por la Gerencia de Urbanismo de Córdoba en 2014<sup>408</sup> y los considerados en la investigación.



Fuente: Elaboración propia y Gerencia de Urbanismo (2014).

Junto con la identificación de cada parcelación por medio de su código y su denominación, la estructura de la tabla 8.12 recoge el valor que, para cada uno de los criterios antes aludidos, se ha asignado a los distintos asentamientos. Algunos de estos valores son de carácter cuantitativo y objetivos, -las seis primeras columnas- y provienen de los documentos, generalmente de tipo normativo, que los regulan; otros han sido calculados, como el de la superficie, o son el resultado de la propia investigación, caso de la fecha de inicio. El resto, las cuatro últimas columnas, contienen valores de tipo cualitativo, todos ellos asignados a partir del resultado del trabajo de campo realizado sobre cada parcelación.

En este sentido, el criterio por el que se ha optado ha sido establecer un doble nivel de análisis, cada uno de ellos asociado al carácter de los propios datos. De esta forma, se ha hecho una primera distinción a partir de la situación urbanística de cada parcelación respecto del planeamiento urbanístico actual; y, por otro lado, en el segundo nivel de clasificación, se han tenido en cuenta, fundamentalmente, los datos de carácter cualitativo para establecer

<sup>408</sup> Se refiere al documento denominado Identificación y delimitación de asentamientos en Suelo No Urbanizable, elaborado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba para dar cumplimiento al decreto 2/2012



subcategorías dentro de las primeras. En consecuencia, el conjunto de las parcelaciones ilegales consideradas en el área geográfica de la sierra ha quedado agrupado en alguno de los dos tipos siguientes, cuyas características generales serían las siguientes:

De **dominante urbana** (tipo 1): Recoge aquellas parcelaciones ilegales de origen más antiguo y que, por lo general, han ido adquiriendo la categoría de suelo urbano o urbanizable tras la aprobación de los sucesivos planes generales; todas desde la aprobación definitiva del PGOU de 1986. Esta situación se ha mantenido hasta la actualidad, por lo que, en el planeamiento vigente, mantienen dicha clasificación como suelo urbano o urbanizable. Comparten, además, estar entre el grupo de las que comenzaron su desarrollo a partir de la presentación de un plan parcial de ordenación. Dentro de este tipo, se han establecido dos subtipos diferentes, cuyas características serán descritas y analizadas en el apartado siguiente, pero que, en síntesis, establece una diferenciación básica a partir del grado de desarrollo que han alcanzado desde el inicio de la parcelación hasta el momento actual. Su origen *planificado*<sup>409</sup> junto con su evolución y alta calidad de la edificación hacen que la imagen del conjunto tenga un aspecto urbano, de ahí el nombre utilizado para su denominación.

<sup>409</sup> Hace referencia no a su carácter legal, sino a que tuvieron su génesis en la presentación de un plan parcial, por lo que se desarrollaron a partir de un plan previo y, por tanto, con criterios muy similares a los empleados en las urbanizaciones regladas.

De **componente rústica** (tipo 2): Engloba al grupo más numeroso de parcelaciones ilegales del sector serrano; su principal característica común es su situación urbanística, ya que todas están clasificadas como suelo no urbanizable, aunque bajo diferentes categorías y niveles de protección. Se trataría de las parcelaciones que mejor podrían representar el propio fenómeno, dado que son en las que, de una forma más nítida, se pueden observar los principales rasgos y características del urbanismo residencial surgido y desarrollado al margen del planeamiento urbanístico. La diversidad de situaciones y casuísticas existente entre este grupo tan numeroso de parcelaciones, ha derivado en el establecimiento de tres subtipos distintos, los cuales serán objeto de estudio en el apartado siguiente. Estas características generales hacen que las parcelaciones agrupadas bajo este tipo proyecten una imagen exterior con un carácter eminentemente rural, de ahí el término utilizado para su designación.

El mapa de la figura 8.13 muestra la distribución espacial de las parcelaciones ilegales de la sierra a partir de la clasificación establecida anteriormente según los dos grandes tipos definidos. Como puede apreciarse, no existe un patrón claro que vincule dichos tipos con su distribución geográfica. En otras palabras, el factor localización no es un elemento determinante a la hora de agrupar parcelaciones que compartan características similares de cara a la posible implementación de acciones comunes sobre las mismas. En todo caso, se podría apuntar hacia una cierta tendencia a la concentración de algunas de las parcelaciones del *tipo 1* en torno a las pedanías o barriadas perifé-



Tabla 8.13: Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la sierra.

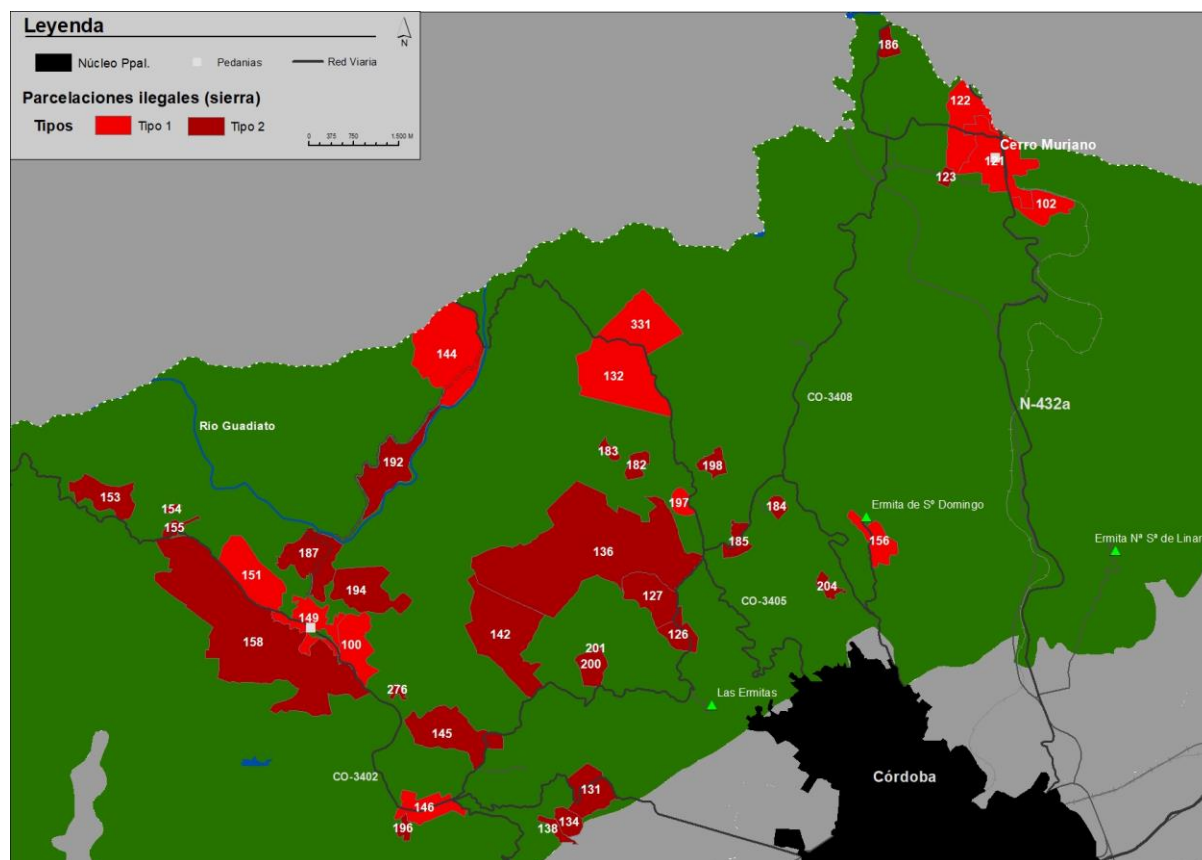
Tipo	Subtipo	Cod	Denominación	Grado Urbaniz.	Accesi- bilidad	Calidad Edificac.	Clasific. /Sup.	Inicio <sup>416</sup>	Clasific. PGOU'01	Tipol./ Dto 2/2012
Urbana Tipo 1	1.1	100	Campo Alegre	Alto	Buena	Alta	Mediana	1965-1975	Urbano	-
		149	Sª Mª de Trassierra					1976-1986		
		151	Llanos de Arjona							
		156	Santo Domingo				Grande			
		132	Las Jaras							
	121	Cerro Muriano		1965-1975						
	1.2	331	Las Jaras. El Raso	Medio	Buena	Alta	Grande	1965-1975	Urbano	-
		102	Villa Sanjurjo	Bajo	Normal	Media	Mediana			
		122	Norte y Perseverancia							
		146	El Cruce							
Rústica Tipo 2	2.1	131	Casilla del Aire	Medio	Buena	Alta	Mediana	1976-1986	Parc. Recond.	Ato. Urb.
		186	La Roca y Pino Alto						Esp. Protec.	
		145	Virgen de La Cabeza						Media	Parc. Recond.
		144	Solana del Pilar							
		136	Las Siete Fincas							
	158	El Salado		1976-1986	Esp. Protec.					
	2.2	123	Cerro Muriano	Bajo	Normal	Media	Pequeña	1976-1986	Esp. Protec.	Edf. Aisl.
		197	Rosal de Tres Palacios					d1998		
		276	Villa Pura							
		201	El Bañuelo				Mediana			
187		La Caballera Sur								
194		La Alberquilla								
198		El Cordobés								
200		El Bañuelo	1976-1986							
204		Finca Los Ballesteros				1987-1997				
2.3	138	La Gitana	Muy Bajo	Mala	Baja	Pequeña	1976-1986	Parc. Recond.	Esp. Protec.	Edf. Aisl.
	196	Nueva - El Hornillo								
	155	El Puerto (Sur)								
	184	Rancho Blanco								
	183	Alto Paso (Este)								
	154	El Puerto (Norte)			d1998					
	153	Barranco del Puerto			Media	Mediana	1987-1997			
	182	Alto Paso (Oeste)					d1998			
	192	La Caballera Norte					1976-1986			
	185	San Cristóbal								
	134	La Torrecilla			Parc. Recond	Edf. Aisl.				
	126	El Negrete								
	127	El Melgarejo								
	142	El Jardinito								

Fuente: Elaboración propia

ricas históricas. Esta circunstancia, sería coherente con lo que ya se venía apuntando en los apartados anteriores, con relación a los rasgos demográficos y, en segundo lugar, con el régimen de utilización de las viviendas. Por el contrario, la distribución de las parcelaciones ilegales del *tipo* 2 no permite establecer ninguna explicación relevante; o tal vez, visto desde el punto de vista contrario, su rasgo fundamental respecto de esta cuestión sería su alto grado de dispersión, aunque siempre dentro del sector central de la sierra. Respecto de éstas, también podría destacarse su relación con la infraestructura viaria pública, tanto de la red principal como de la secundaria, una cuestión que proporcionaría un aceptable nivel de accesibilidad exterior que, como se apuntaba anteriormente, sería uno de los rasgos que caracterizarían a un importante grupo de parcelaciones perteneciente a esta tipología. Con todo, y como ya se señaló anteriormente, otros factores que podrían servir para explicar esta distribución espacial -de carácter ambiental o paisajístico, estructura de la propiedad de la tierra, etc.-, no han podido ser analizados, por lo que tampoco se pueden descartar.

Esta aproximación tipológica a partir de los grandes grupos establecidos, no permite ofrecer análisis explicativos de gran calado. Ello debido, fundamentalmente, a que para su definición sólo se han tenido en cuenta las variables de carácter cuantitativo; y, dentro de éstas, sólo las referidas a la clasificación urbanística de las

**Figura 8.13:** Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos grandes tipos propuestos para el área geográfica de la sierra.



Fuente: Elaboración propia.

parcelaciones ilegales en la actualidad. Por tanto, han de ser el resto de las variables que se han definido las que completen la cualificación del fenómeno parcelatorio.

## 8.4 Las parcelaciones de dominante urbana (tipo 1)

Comprende un grupo de diez parcelaciones que, como se señalaba en el apartado anterior, comparten, en un primer estadio, su situación desde el punto de vista urbanístico (*vid.* tabla 8.14). Dicha situación – todas están clasificadas como suelo urbano o urbanizable por el planeamiento vigente –, es la consecuencia directa de varios factores, aunque dos destacan sobre el resto: en primer lugar, su origen planificado y, por otro lado, su nivel de desarrollo y consolidación. Estas circunstancias han dado como resultado que, tomadas en conjunto, las parcelaciones ilegales agrupadas bajo este tipo, se puedan identificar con asentamientos con un alto nivel de consolidación por la edificación, desarrollados sobre estructuras urbanas bien articuladas.

**Tabla 8.14:** Relación de las parcelaciones ilegales del tipo 1 y su división según los subtipos establecidos.

Sub-tipo	Cod	Denominación	Grado Urbaniz.	Accesi-bilidad	Calidad Edificac.	Clasific. /Sup.	Inicio	Clasific. PGOU'01	Tipología Dto 2/2012
1.1	100	Campo Alegre	Alto	Buena	Alta	Mediana	1965-1975	Urbano	-
	149	Sª Mª de Trassierra					1976-1986		
	151	Llanos de Arjona							
	156	Santo Domingo				Grande			
	132	Las Jaras							
	121	Cerro Muriano							
1.2	331	Las Jaras. El Raso	Medio	Buena	Alta	Grande	1965-1975	Urbano	-
	102	Villa Sanjurjo	Bajo	Normal		Media		Mediana	
	122	Norte y Perseverancia			Urbano				
	146	El Cruce			Urbano				

Fuente: Elaboración propia.

No obstante, dentro del conjunto de estas parcelaciones, se pueden distinguir dos situaciones diferentes, básicamente, a partir del grado de desarrollo que hayan alcanzado a lo largo del tiempo con respecto al nivel de urbanización y dotación de infraestructuras. Pero, además, la consideración del resto de indicadores que se han establecido para caracterizar cada asentamiento, da lugar a la delimitación de dos subtipos con rasgos bien diferenciados (*vid.* tabla 8.14), cuyas características fundamentales de cada uno de ellos se desarrollarán en los apartados siguientes. Con todo, las parcelaciones ilegales que se han identificado bajo esta tipología, comparten, además de lo señalado hasta ahora, contar con unos aceptables niveles de urbanización, que contrastan claramente con los del tipo 2, además de tener unas buenas condiciones de accesibilidad exterior. Por último, cabría destacar, que se trata de las parcelaciones más antiguas, todas anteriores al plan general de 1986; finalmente, con relación al tamaño, también destacan por encontrarse entre las de los tipos *mediano* y *grande* y, por tanto, con ausencia de las más pequeñas, características del tipo 2.

El mapa de la figura 8.14 muestra la distribución espacial de las parcelaciones ilegales del *tipo 1*, individualizando las pertenecientes a cada uno de los subtipos establecidos; se mantienen, por último, el resto de parcelaciones existentes en el área geográfica de la sierra. La distribución de este grupo de parcelaciones por el vasto territorio serrano, permite establecer un doble patrón de localización: por un lado, el de aquellas cuyo desarrollo está claramente vinculado a la existencia de las pedanías o barriadas periféricas históricas.

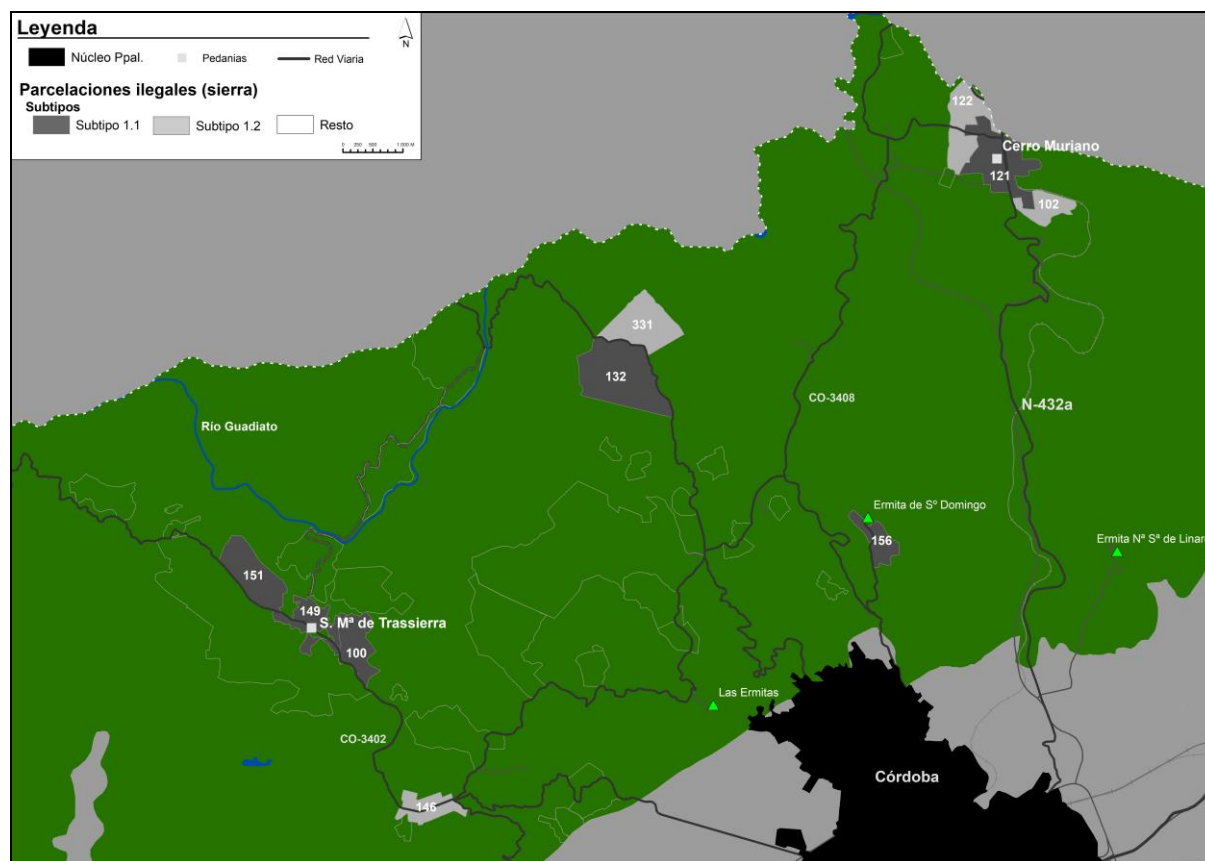
cas -Cerro Muriano y S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra-, y por otro, las que no tienen dicha vinculación. Por el contrario, también se evidencia que la delimitación de los subtipos no mantiene la relación anteriormente citada. Lo anterior estaría apuntando hacia la existencia de otros elementos o factores explicativos en relación con el establecimiento de ambos subtipos.

#### 8.4.1. De ilegal a urbano: El subtipo 1.1

Este primer subtipo lo engloba un grupo de seis parcelaciones ilegales<sup>410</sup> (vid. tabla 8.14) que, como se señalaba en el apartado anterior, comparten como principal rasgo diferenciador respecto del resto de los asentamientos, su situación urbanística actual. Se trata, en todos los casos, de parcelaciones ya clasificadas por el plan general de 1986 como suelo urbano o urbanizable (sólo Llanos de Arjona), bien debido a su alto grado de desarrollo y consolidación, o dada su integración en la trama urbana de los núcleos o barriadas históricas tradicionales adyacentes.

Junto con la situación urbanística antes aludida, las parcelaciones que se agrupan bajo este subtipo comparten también su alto nivel de urbanización, con estándares de dotaciones e

Figura 8.14: Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos subtipos establecidos para el tipo 1.



Fuente: Elaboración propia.

infraestructuras similares a las de cualquier barrio de la ciudad; a ello habría que añadir una alta accesibilidad. Tal como se señalaba anteriormente, esta circunstancia es consecuencia, por un lado, de la estrecha relación de algunas de las parcelaciones con las pedanías se-ranas y, en segundo lugar, por el alto grado de consolidación y desarrollo alcanzado en sus más de cuarenta años de historia. El ma-

<sup>410</sup> La utilización del término *parcelación ilegal* para referirse a estos asentamientos puede resultar en la actualidad especialmente chocante, dado que se trata, en todos los casos, de núcleos con características plenamente urbanas.

pa de la figura 8.14 muestra cómo, efectivamente, todas las parcelaciones de este subtipo excepto dos de ellas, se han desarrollado como asentamientos vinculados a las preexistencias de las barriadas periféricas históricas, algo que, sin duda, estaría detrás de su evolución y dinámica. Por último, por lo que respecta a la calidad arquitectónica, cabe destacar que un buen número de las edificaciones construidas en el interior de las parcelaciones de este subtipo son de calidad alta, dado que, en su mayor parte, han sido realizadas a partir de proyectos redactados por arquitectos.

El caso de la hoy conocida como *Urbanización Las Jaras*, representa una situación un tanto singular, dado que obedece a un desarrollo urbanístico unitario vinculado a un proyecto inmobiliario dirigido a las clases medias-altas. No obstante, en los inicios de los trabajos emprendidos por la corporación local para reconducir los efectos adversos del fenómeno parcelario, se quiso ver en este asentamiento una posible vía para dar salida a la demanda insatisfecha de parcelas para segunda residencia de la población local (Estrada Aguilera et al., 1985a, p. 6; 1985b, p. 3); una cuestión, por otro lado, poco viable, dado el perfil socio económico del parcelista tipo, en contraste con el del público objetivo al que iba dirigido la promoción de esta urbanización<sup>411</sup>. No obstante, según las publicaciones citadas, esa era una de las motivaciones para la firma del convenio entre el promotor de la iniciativa y el propio ayuntamiento: “[...] proporcionar una oferta barata de suelo, destinado a satisfacer la demanda de segunda residencia en uno de los asentamientos [...] tradicionales para estos usos” (Estrada Aguilera et al., 1985a, p. 6). Sin embargo, lo que realmente se

estaba proponiendo era reservar lo que se dio en llamar *superparcelas* para la construcción de viviendas unifamiliares adosadas a precios tasados; un producto que, como se puede intuir, no es, en modo alguno, el que busca el parcelista prototípico.

#### 8.4.1.1 El caso paradigmático de la *Urbanización Campo Alegre*

El grupo de parcelaciones que se han tipificado bajo este subtipo son las que, con toda probabilidad, presentan un mayor grado de similitud respecto de los principales indicadores establecidos para la clasificación tipológica. Para evidenciar los principales rasgos que caracterizan a este subtipo, se ha elegido a la parcelación que en la actualidad se conoce como *urbanización Campo Alegre*. Se trata, probablemente, del caso más paradigmático que serviría para confirmar las hipótesis sobre la forma de inicio del proceso de parcelación ilegal que fue objeto de análisis en el capítulo 2. Es decir, presentación ante la administración de un plan parcial de ordenación para el desarrollo de un asentamiento dirigido a la segunda residencia de la clase media que, con el paso del tiempo, se ha convertido en una urbanización residencial con unos aceptables niveles de infraestructuras y servicios.

Sus características morfológicas, tanto desde el punto de vista del trazado viario como de la distribución y características del parcelario interno, traslucen la existencia de una planificación previa (*vid.* figura 8.15). Y, en efecto, tal como se señaló en el apartado dedicado a la génesis y evolución del proceso parcelatorio, la de Campo Alegre sería la parcelación con que, según la documentación a la que se ha podido tener acceso, se iniciaría el fenómeno en el municipio de Córdoba. Unos inicios que, al igual que estaba ocurriendo en otros puntos del país, lo fueron bajo la fórmula de tramitar un plan parcial de ordenación ante el ayuntamiento. En el caso de Campo Alegre, dicho

<sup>411</sup> La urbanización se construyó en torno a un lago artificial construido por el promotor de la iniciativa, generado a partir de la ejecución de una presa, que debía servir, tanto para el abastecimiento de agua, como elemento de reclamo para la venta de parcelas.

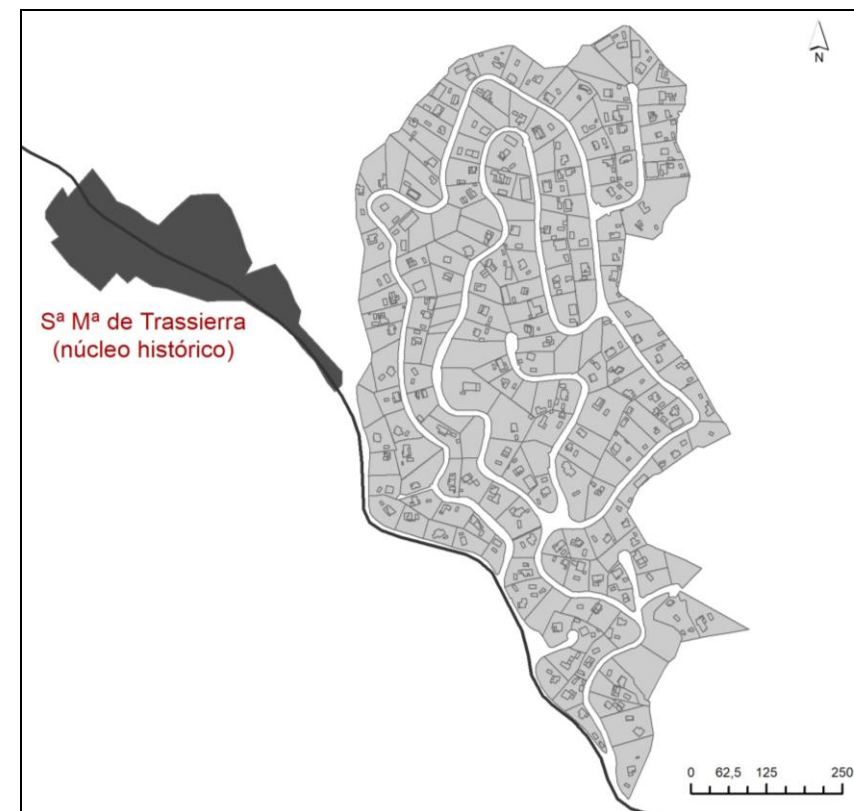


documento se presentó el día 9 de agosto de 1960<sup>412</sup>; la propuesta para *el desarrollo de una urbanización y zona residencial* en esta zona fue redactada por el arquitecto Rafael de la Hoz y, tras la remisión para su aprobación por el Ministerio de la Vivienda, ésta fue rechazada; el expediente se volvería a retomar en 1978 con la presentación de un nuevo plan parcial.

Tal como se puede ver en el mapa de la figura 8.15, en la actualidad la *urbanización* de Campo Alegre está prácticamente consolidada por la edificación; en este sentido, de las 200 parcelas que existen en el interior de la misma, sólo 16 están vacías, lo que supone que apenas si quedan por edificar el 8%. En cuanto al régimen de utilización, según el nomenclátor de 2014, en este asentamiento había empadronadas 143 personas; si se tiene en cuenta que el tamaño medio del hogar para la sección censal a la que pertenece (*vid.* tabla 8.08) era de 3,21 personas, supondría que solo aproximadamente el 24% de dichas viviendas estarían ocupadas de manera permanente.

Por otro lado, el asentamiento cuenta con un buen nivel de accesibilidad, dado que cuenta con dos accesos directos desde la carretera que une la ciudad con la pedanía de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra, con cuyo núcleo urbano linda por su extremo occidental; un rasgo que, como se señalaba al principio, es común a todas las parcelaciones que forman parte de este subtipo. Por otro lado, también desde el punto de vista del grado de urbanización interior tanto la de *Campo Alegre*, como el resto, han ido adquiriendo a lo largo de su dilatado proceso de desarrollo, un buen nivel, que las hace equipararse con asentamientos de similares características, pero de origen ordenado. En este sentido, las imágenes de la figura 8.16 muestran sendas panorámicas del interior de las parcelaciones de *Campo Alegre* y de *Llanos de Ar-*

**Figura 8.15:** Distribución parcelaria y ordenación interior de la parcelación Campo Alegre.



**Fuente:** Catastro; IECA; Archivo del autor. Elaboración propia.

*jona*, cada una de ellas situada a un extremo de la pedanía de S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra. Como se puede ver, ambas presentan una imagen prácticamente idéntica; ello, a pesar de las notables distancias que las separan, tanto desde el punto de vista temporal, como de su propia génesis. Así, si *Campo Alegre* es, como se viene señalando, la primera parcelación cuyo inicio se ha podido documentar en 1960, la segunda

<sup>412</sup> AGMU documento C-3425/1.



Figura 8.16: Panorámica del interior de *Campo Alegre* (izquierda) y de *Llanos de Arjona* (derecha).



Fuente: Archivo del autor (2017).

tiene su origen en la presentación de un plan parcial en 1981. Y, en segundo lugar, porque, aunque ambas tienen su génesis en la tramitación del preceptivo plan parcial, los contextos sociales y, sobre todo, administrativos y legislativos, son completamente diferentes.

Como muestran las imágenes de la figura 8.16, los estándares de urbanización requeridos para estos asentamientos son algo inferiores a los aplicables para el resto de los desarrollos urbanos de la ciudad e,

incluso, para otros de orígenes similares a los comentados<sup>413</sup>. Así, es notoria la falta de Acerados o de zonas de aparcamiento; e, incluso el alumbrado público es, en el caso de *Llanos de Arjona*, más propio de una carretera que de un viario urbano.

En cualquier caso, tanto el acceso al interior de estas parcelaciones, y a las del resto que pertenecen a este subtipo, como la circulación interior por sus respectivos ámbitos, presentan un alto grado de cali-

<sup>413</sup> Este sería el caso de la actual urbanización Santo Domingo, que sí cuenta con los Acerados, zona de aparcamientos, alumbrado público, etc., propios de un suelo urbano consolidado.

Figura 8.17: Ejemplos de viviendas localizadas en *Campo Alegre* (izquierda) y *Santo Domingo* (derecha).



Fuente: Archivo del autor (2017).

dad, fruto, como se viene apuntando, tanto de su origen planificado, como de su paulatina transformación a suelo urbano.

Por último, y como ya se apuntaba anteriormente, uno de los rasgos que compartían las parcelaciones que se agrupan bajo este subtipo, era el hecho de que las edificaciones existentes fueran de una calidad alta; y que este hecho estaba relacionado con la existencia de un proyecto arquitectónico redactado por un técnico. No obstante, siendo así de forma general, lo que, por lo tanto, no implica que existan viviendas más modestas, la imagen que ofrecen estas parcelaciones, es la de un conjunto construido ordenado y de calidad.

Para poner de manifiesto estas cuestiones, se ha elegido de nuevo la parcelación de *Campo Alegre*, dado que, también desde este punto de vista, sería un caso excepcional; ello, por cuanto, un número importante de las viviendas existentes en su interior fueron construidas a partir de proyectos de arquitectos singulares, como el propio Rafael de la Hoz, redactor del plan parcial de ordenación de la *urbanización*, o de Gerardo Olivares<sup>414</sup>. Las imágenes de la figura 8.17 muestran dos ejemplos de edificaciones que se podrían señalar como características

<sup>414</sup> Se trata de dos arquitectos de reconocido prestigio, tanto dentro del colectivo a nivel local como de fuera del municipio.



de este tipo de asentamientos; la primera, localizada en el interior de *Campo Alegre* y, la segunda, en la parcelación de *Santo Domingo*. Como se puede apreciar, y aunque las tipologías sean muy distintas, en ambos casos se trasluce la calidad arquitectónica de las viviendas, lo que apuntaría a la existencia de un proyecto redactado por un arquitecto.

En definitiva, la evolución que se ha producido en este grupo de parcelaciones a lo largo de sus casi cincuenta años de historia, ha desembocado en que en la actualidad sean, de facto, urbanizaciones que presentan estándares de calidad y servicios prácticamente idénticos a los de otras de desarrollo planificado y origen legal.

#### 8.4.2 La fosilización como seña de identidad: El subtipo 1.2

Las parcelaciones ilegales que se han agrupado bajo el subtipo 1.2 engloban a un conjunto de solo cuatro de ellas, que comparten, además de los aspectos más generales de las existentes en el área geográfica de la sierra, tener su génesis a partir de la presentación de planes parciales de ordenación. Por otro lado, coinciden con el subtipo anterior en que vienen siendo clasificadas como suelo urbano o urbanizable desde la aprobación definitiva del PGOU de 1986, clasificación que se ha mantenido en el planeamiento urbanístico vigente (*vid.* tabla 8.14). No obstante, su principal diferencia es respecto del grado de urbanización que han alcanzado hasta la actualidad. En este sentido, tanto las que están clasificadas como suelo urbano -*El Cruce* (146), *El Raso-Las Jaras* (331)- como las que lo han sido como urbanizable -*Norte y Perseverancia* (122) y *Villa Sanjurjo* (102)-, aún no han concluido el proceso de gestión y aprobación del planeamiento de desarrollo. En la práctica, esto se traduce en que todas presentan

déficits o carencia en alguna de las infraestructuras o servicios públicos necesarias para su consideración como suelo urbano, lo que conlleva que el aspecto general que presenta la urbanización sea muy similar al de algunas de las parcelaciones clasificadas como suelo no urbanizable (principalmente las del subtipo 2.1). En consecuencia, el grado de urbanización general de estas parcelaciones es *medio* (sólo en el caso de *El Raso-Las Jaras*) o *bajo* (las tres restantes), aunque presentan unos niveles de accesibilidad medios o altos. Por último, en cuanto a la calidad de la edificación, es *mediana* en *Norte y Perseverancia* y *El Cruce*, y *alta* en las dos restantes (*Villa Sanjurjo* y *El Raso-Las Jaras*).

##### 8.4.2.1 Urbanización *El Cruce*: El largo proceso hacia la legalización

Para presentar los principales rasgos que definen a este grupo de parcelaciones y que, por otro lado, contrasta con los del subtipo anterior, se ha elegido la *urbanización de El Cruce* (146). Se trata de una parcelación que ya aparecía citada en los primeros escritos del ayuntamiento advirtiendo de la proliferación de *urbanizaciones clandestinas* en los suelos de la sierra hacia mitad de los años setenta del siglo pasado. En el trabajo elaborado en los primeros ochenta para la caracterización del fenómeno<sup>415</sup>, la parcelación aparecía dividida en tres ámbitos -Serranía del Sol, Los Olivos del Hornillo y Los Monos-, aunque todas bajo la denominación de *El Cruce* que, por otro lado, es el nombre con el que aparece en la actualidad en los carteles que exis

<sup>415</sup> Hace referencia al trabajo sobre parcelaciones ilegales de la sierra elaborado a instancias del ayuntamiento entre 1982 y 1983; con posterioridad, éste, junto con el referido a las parcelaciones del valle, quedarían incorporado como documento de información al PGOU de 1986.

ten en la parcelación con el callejero de la misma. No obstante, el *Plan Parcial Especial* [sic] presentado para su tramitación ante el ayuntamiento, consta la existencia de tres comunidades de propietarios diferentes: Serranía del Sol, Los Olivos del Hornillo y Los Geranios del Hornillo. Este tipo de circunstancias, son bastante frecuentes en el fenómeno parcelario, lo que deja entrever, por un lado, la diversidad de sensibilidades en el interior de una parcelación y, por otro, la dificultad en la gestión interna del ámbito. Una cuestión que, sólo en algunas ocasiones, se manifiesta con signos externos; como, por ejemplo, la existencia de diferencias sustanciales en el tratamiento del viario, o la dotación de determinados servicios; o, como en el caso del ejemplo, la existencia de diferentes comunidades de propietarios dentro de una misma parcelación.

Como se puede ver en el mapa de la figura 8.18, la parcelación presenta una organización que deja patente su origen planificado, tanto desde el punto de vista de la ordenación interna del viario, como por lo que respecta al parcelario. Con relación a la primera cuestión, cabe destacar que, en este caso, el vial que estructura la ordenación del asentamiento se apoya en el trazado de la carretera de Trassierra - CO-3402- que, además, da acceso a diversos viales que penetran en el interior de cada una de las dos partes en las que está dividido; un aspecto que le confiere un alto grado de accesibilidad. No obstante, no ocurre así con el tránsito por el interior de la parcelación, dado que, a pesar ser un ámbito que ya estaba clasificado como suelo urbano en el plan general de 1986, aún hoy sigue teniendo unos viales

**Figura 8.18:** Distribución parcelaria actual y ordenación interior de la parcelación *El Cruce*.



**Fuente:** Catastro de Urbana: Elaboración propia.

internos con un bajo nivel de urbanización. Por lo que respecta al parcelario, cabe destacar que, como se comentaba, su distribución deja entrever que se trata de una parcelación que parte de una planificación previa y unitaria, lo que ha dado como resultado unas parcelas de formas y tamaños bastante uniformes. El largo período de tiempo transcurrido desde los inicios de la parcelación hasta la actualidad, ha supuesto que presente un estado de consolidación prácticamente completo. De esta forma, de sus 110 parcelas iniciales, apenas si hay cuatro o cinco sin ningún tipo de edificación en su interior.

Pero, como se señalaba al principio, una de los aspectos que marca la diferencia entre las parcelaciones pertenecientes a cada uno de los dos subtipos establecidos es, sin duda, el grado de urbanización al-

canzado en cada caso. En este sentido, si en las parcelaciones del subtipo anterior éste había alcanzado un nivel tal que las hacía equiparables con asentamientos similares de origen ordenado, para las que cuatro que se agrupan bajo este subtipo no ha sido así. Es decir, ni el hecho de ser parcelaciones con más de cuarenta años de antigüedad, ni su pronta clasificación urbanística como suelo urbano o urbanizable, han propiciado una mejora de las características de su urbanización interior. Para evidenciar esta cuestión, se ha elegido un ejemplo de parcelación clasificada en cada uno de los dos tipos antes señalados: *El Cruce* respecto de la primera, y *Villa Sanjurjo*, para el segundo caso. Las imágenes de la figura 8.19 muestran cómo, efectivamente, el grado de urbanización alcanzado en ambos casos es

muy similar, presentando viales terrizos, en bastante mal estado de conservación, sin alumbrado público y, por supuesto, sin Acerados.

Lo anterior puede llevar a pensar que, como ya se ha señalado en algún otro punto de la investigación, con ser importante, la simple modificación en la clasificación del suelo sobre el que se desarrolla una parcelación ilegal, no es condición suficiente para que ésta adquiera de manera efectiva la condición *suelo urbano*, tal como es definido por la legislación urbanística. La razón de que se dé esta situación puede estar en que, como decía en el capítulo 2, el interés del parcelista comienza a partir de la valla que separa su propiedad del resto, motivo por el cual, el viario pasa a ser un elemento puramente accesorio.

**Figura 8.19:** Panorámica del viario interior de las parcelaciones de *El Cruce* (izda.) y *Villa Sanjurjo* (dcha.).



Fuente: Archivo del autor (2017).



El último de los aspectos que evidencia algún matiz que serviría para justificar la delimitación de los dos subtipos establecidos, es el relativo a la calidad y la tipología de las viviendas construidas en el interior de las parcelaciones. No obstante, de todos los indicadores, éste es el que presenta una mayor controversia en su aplicación, dado que la casuística existente es muy variada. Lo anterior supone que, en la práctica, no sea extraño que en una misma parcelación coexistan edificaciones de lo más dispares, tanto desde el punto de vista de su morfología, tipología o superficie construida, hasta por sus acabados o la existencia de construcciones o instalaciones auxiliares de todo tipo.

Aun así, el grupo de las cuatro parcelaciones que forman parte de este subtipo, comparten que, por lo general, las viviendas construidas

en su interior de calidad alta o media. Para evidenciar este extremo, se han elegido dos ejemplos de viviendas pertenecientes a los asentamientos utilizados para el apartado anterior, dado que, como se puede ver en la tabla 8.14, cada uno de ellos representa una situación diferente respecto de este indicador. Las imágenes que aparecen en la figura 8.20 representan dos ejemplos de viviendas pertenecientes a la denominada *urbanización El Cruce* (izquierda) y *Villa Sanjurjo* (dcha.). Se trata, en la localizada en la primera, de una vivienda de calidad media, característica de este grupo de parcelaciones, aunque, como se puede intuir, compartido con otros. Se trata, por lo general, de edificios de una sola planta, de dimensiones moderadas, y materiales de construcción convencionales; los vallados exteriores son

**Figura 8.20:** Ejemplos de viviendas en el interior de la parcelación *El Cruce* (izda.) y *Villa Sanjurjo* (dcha.).



Fuente: Archivo del autor (2017).



también de acabados y calidades medias. Por último, es común la existencia de instalaciones o construcciones auxiliares -además de la piscina, cocheras, almacenes, etc.-, así como el tratamiento del espacio libre de la parcela, generalmente ajardinado. Por contra, la vivienda localizada en *Villa Sanjurjo* contrasta con la anterior; se trata de una edificación de tres plantas de altura y con una superficie construida que puede superar los 300 m<sup>2</sup>. Por otro lado, también es evidente tanto la calidad de los acabados exteriores, como los del propio vallado de la parcela.

En definitiva, las parcelaciones ilegales que se han agrupado bajo sendos subtipos, comparten elementos y rasgos que las hacen distinguirse del resto. Aspectos que irían desde los relacionados con su morfología, estructura interna o forma y distribución del parcelario, hasta los que confieren al conjunto una imagen más urbana. Cuestiones todas ellas que, amparadas por su clasificación desde el punto de vista urbanístico, apuntan hacia la paulatina incorporación de estos asentamientos al modelo de la ciudad planificada.

## 8.5 Las parcelaciones de componente rústica (tipo 2)

Las parcelaciones ilegales que se han agrupado bajo el *tipo 2* son, con toda probabilidad, las que se podrían denominar propiamente como tales; es decir, sus características de todo tipo, son las que mejor responden a la definición de parcelación ilegal tal como son entendidas en la investigación. Se trata del grupo más numeroso, 29 de las 39 consideradas en el ámbito serrano; y como característica general, comparten su situación urbanística actual, al estar todas clasifica-

das como suelo no urbanizable por el planeamiento vigente, aunque bajo categorías diferentes. A pesar de esta circunstancia<sup>416</sup>, al tomar en consideración el resto de aspectos e indicadores que se establecieron en el apartado 7.3 anterior para cualificar las características de las parcelaciones, dio como resultado una importante diversidad. Como consecuencia de ello, en la tabla 8.14 se establecieron tres subtipos -2.1, 2.2 y 2.3-, cuyas mayores diferencias se plantean a partir del grado de urbanización interior de la parcelación, de la accesibilidad desde el exterior, así como respecto de la circulación interior; y, por último, en función del nivel y calidad de las viviendas existentes. La tabla 8.15 recoge la subdivisión de los tres subtipos considerados para las parcelaciones ilegales agrupadas bajo este tipo.

Como se apuntaba anteriormente, los dos rasgos principales que diferencian cada uno de los tres subtipos establecidos, son los que hacen referencia al grado de urbanización y de la accesibilidad; por su parte, el aspecto relativo a la calidad de las edificaciones construidas en el interior de las parcelaciones, no es tan determinante.

El mapa de la figura 8.21 muestra la forma en que se distribuye por el espacio serrano la citada división tipológica. Como se puede ver, frente a lo que ocurriría con los subtipos anteriores, en cuanto a la relación de las parcelaciones ilegales con las pedanías, las que se agrupan bajo los que ahora se analizan, tienen un patrón de localización diferente. En este sentido, la mayor parte de ellas se sitúan en el sector central de la sierra, entre las principales carreteras que desde la ciudad penetran en el interior de la misma. Por otro lado, tampoco parece existir una relación de proximidad entre las parcelaciones que

<sup>416</sup> Se refiere solo a su clasificación como suelo no urbanizable, dado que, entre ellas, existen diferentes calificaciones urbanísticas.

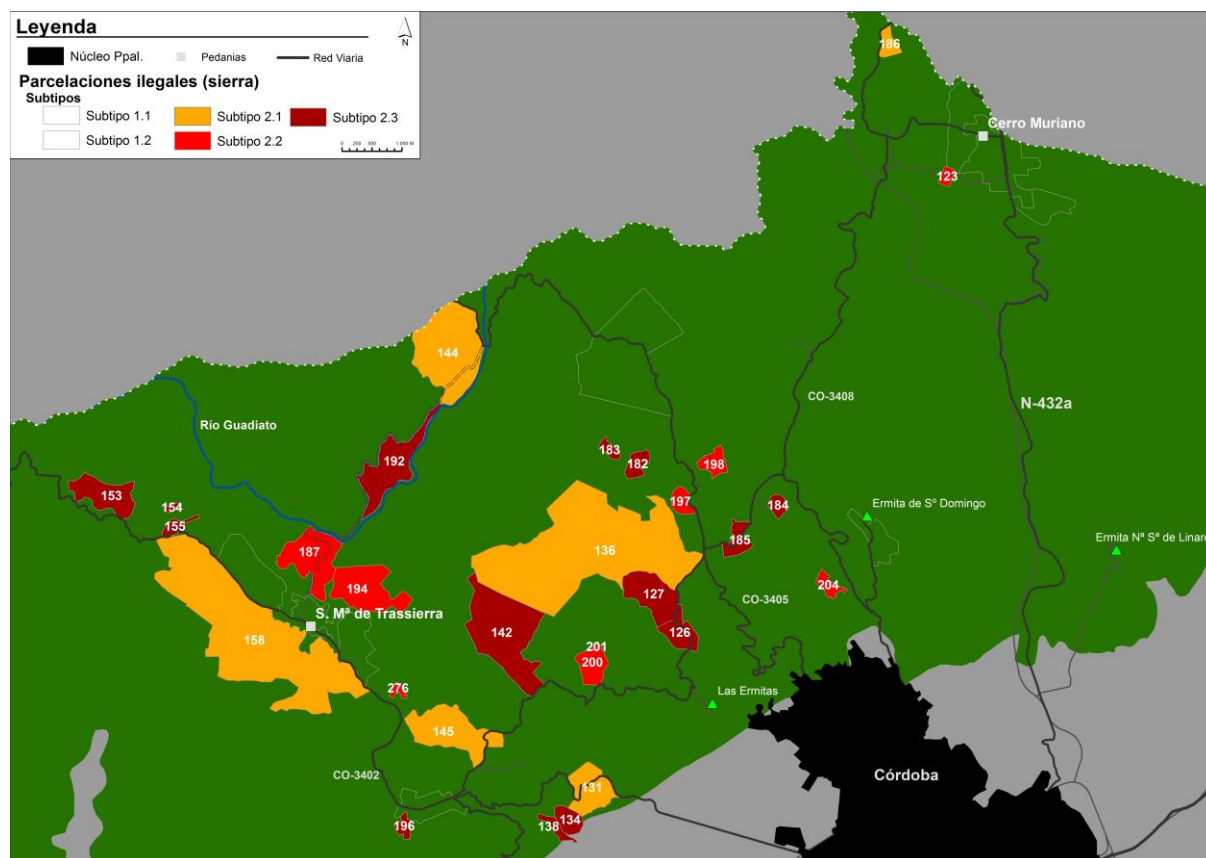
se agrupan bajo un mismo subtipo; si esto último se pone en relación con lo señalado en el párrafo anterior, podría hacer pensar en el funcionamiento absolutamente autónomo de cada asentamiento. Es decir, según esto, con el paso del tiempo, entre las parcelaciones que se encuentran próximas, podrían darse un cierto efecto contagio que tendiera a homogeneizar, al menos, los aspectos relacionados con el grado de urbanización o la accesibilidad interior. Sin embargo, esto no es así en el caso de las parcelaciones serranas englobadas en este grupo; la situación más paradigmática de esto se puede comprobar en el conjunto que forman *Siete Fincas* (136), *El Jardinito* (142), *El Negrete* (126) y el *Melgarejo* (127); así, entre ellas existen importantes diferencias en cuanto a los niveles de urbanización interior, consolidación, etc.

En última instancia, la combinación de analizar la agrupación de las parcelaciones en cada uno de los subtipos establecidos, junto con su representación gráfica permite, además de los anteriores, hacer algunas puntualizaciones más. En primer lugar, se constata que las parcelaciones ilegales del subtipo 2.1 son las de mayor tamaño, no existiendo ninguna de las calificadas como *pequeñas*. Al mismo tiempo, éstas presentan un alto grado de accesibilidad dado que, en todos los casos, cuentan con acceso directo desde una carretera de la red pública. Por contra, el importante grupo de parcelaciones que engloba el subtipo 2.3 se sitúa en el extremo contrario respecto de estos indicadores; son las parcelaciones ilegales de menor tamaño y que presentan una peor accesibilidad. Entre ambas situaciones se enclavan las del subtipo 2.2.

**Tabla 8.15:** Relación de las parcelaciones ilegales del tipo 2 y su división según los subtipos establecidos.

Sub-tipo	Cod	Denominación	Grado Urbaniz.	Accesi-bilidad	Calidad Edificac.	Clasific. /Sup.	Inicio	Clasific. PGOU'01	Tipol./ Dto 2/2012	
2.1	131	Casilla del Aire	Medio	Buena	Alta	Mediana	1976-1986	Parc. Recond.	Ato. Urb.	
	186	La Roca y Pino Alto			Media	Grande		1965-1975	Esp. Protec.	Edf. Aisl.
	145	Virgen de La Cabeza					Muy Grande		1976-1986	
	144	Solana del Pilar				Esp. Protec.				
	136	Las Siete Fincas								
	158	El Salado								
2.2	123	Cerro Muriano	Bajo	Normal	Media	Pequeña	1976-1986	Esp. Protec.	Edf. Aisl.	
	197	Rosal de Tres Palacios					1965-1975			
	276	Villa Pura					d1998			
	201	El Bañuelo				Mediana	1976-1986			Ato. Urb.
	187	La Caballera Sur								
	194	La Alberquilla								
	198	El Cordobés								
	200	El Bañuelo								
	204	Finca Los Ballesteros							1987-1997	
2.3	138	La Gitana	Muy Bajo	Mala	Baja	Pequeña	1976-1986	Parc. Recond.	Edf. Aisl.	
	196	Nueva - El Hornillo						Ato. Urb.	Edf. Aisl.	
	155	El Puerto (Sur)					d1998			Esp. Protec.
	184	Rancho Blanco						1987-1997		
	183	Alto Paso (Este)					d1998			
	154	El Puerto (Norte)						Media		Mediana
	153	Barranco del Puerto								
	182	Alto Paso (Oeste)								
	192	La Caballera Norte								
	185	San Cristóbal								
	134	La Torrecilla								
	126	El Negrete								
	127	El Melgarejo								
	142	El Jardinito			Grande					

Fuente: Elaboración propia

Figura 8.21: Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos subtipos establecidos para el *tipo 2*.

Fuente: Elaboración propia.

### 8.5.1 Entre la urbanización y la parcelación ilegal: El subtipo 2.1

Las parcelaciones ilegales del subtipo 2.1 engloban, de los tres considerados, el menos numeroso; sólo 6 de las 29 estarían tipificadas como tales. Los principales rasgos que comparten todas ellas son tener un *grado de urbanización* medio y, en segundo lugar, una *accesibilidad* alta.

Por contra, las diferencias se establecen, tanto desde el punto de vista de la *calidad de la edificación*, alta en dos de ellas, y media en el resto, como por el tamaño de la parcelación, aquí repartido entre las *medianas*, *grandes* y *muy grandes*. El último aspecto que divide a las parcelaciones ilegales existentes en este subtipo en dos grandes grupos, es con relación a su calificación urbanística; así, cuatro lo están como *parcelación reconducible*<sup>417</sup>, frente a las otras dos que lo están como *suelo de especial protección* (vid. tabla 8.09). En definitiva, las parcelaciones ilegales que se agrupan bajo este subtipo, compartirían su buen nivel de urbanización, buenas condiciones de accesibilidad y organización interna, buena calidad constructiva de las edificaciones y, en general, presentan una imagen exterior más similar a las urbanizaciones tradicionales. En este grupo se encuentran las dos grandes parcelaciones ilegales de la sierra (El Salado y Las Siete Fincas) que suman en conjunto más de 825 ha de suelo parcelado.

<sup>417</sup> Se trata del término con que coloquialmente se hace referencia a las parcelaciones ilegales que están en suelo no urbanizable, pero para las que el PGOU de 2001 contempla la posibilidad, previa la tramitación de un Plan Especial de Mejora del Medio y Saneamiento, de ciertas actuaciones de mejora de la higiene de la parcelación, así como obras de rehabilitación de las edificaciones existentes (artículo 11.5.3 del PGOU de 2001).

### 8.5.1.1 *Siete Fincas*: La reivindicación como argumento

Para presentar con mayor nivel de detalle algunos de los principales rasgos de las parcelaciones ilegales de este subtipo, se ha tomado como ejemplo del asentamiento de las *Siete Fincas* (136). Se trata de una de las parcelaciones que se pueden considerar como históricas del sector serrano, ya que pertenece al grupo de las que se iniciaron en los años setenta a partir de la tramitación de un plan parcial de ordenación<sup>418</sup>. Pero, además, presenta una situación en cuanto a su estructura interna un tanto singular, lo que hace que, dentro de la propia parcelación, se presenten tres ámbitos claramente diferenciados que, a su vez, podrían identificar tres fases diferentes o tres estadios en cuanto al desarrollo de la misma. Esta situación ha sido bien identificada en el documento elaborado por la Gerencia de Urbanismo de Córdoba para el cumplimiento del decreto sobre reconocimiento de viviendas en suelo no urbanizable (decreto 2/2012). Así, en dicho trabajo, la parcelación aparece dividida en tres ámbitos, los que, al mismo tiempo, adscribe a distintas tipologías de las establecidas en dicho decreto; dos como *edificación aisladas* -Siete Fincas centro y oeste-, y el último -Siete Fincas este- como *asentamiento urbanístico* (vid. figura 8.22).

En este sentido, como se puede ver en el mapa de la figura 8.22, cada uno de los tres ámbitos delimitados en el citado documento, encierran tres situaciones urbanísticas bien contrastadas, tanto desde el punto de vista morfológico, como de consolidación. Así, *Siete Fincas-este* obedece a un asentamiento casi urbano, con parcelas de

pequeño tamaño y un alto grado de concentración de la edificación; este sector coincide con los inicios de la parcelación, donde se sitúan los edificios más antiguos. Por contra, *Siete Fincas-oeste* es la zona que presenta el menor grado de desarrollo, tanto desde el punto de vista del número de viviendas existentes, como de la propia parcelación del suelo. Entre ambas situaciones, estaría *Siete Fincas-centro*, donde si bien existe un alto grado de consolidación por la edificación, ésta se sitúa sobre parcelas de mayor tamaño que el colindante al este, lo que da al conjunto una imagen menos densificada. Pero, además, como se puede ver, los ámbitos descritos, no coinciden en su conjunto, con el establecido por el PGOU de 2001 para esta parcelación, algo ya apuntado en párrafos anteriores; y tampoco, con el aprobado para el Plan Especial de Mejora del Medio Rural y Saneamiento<sup>419</sup> que actualmente se tramita para este asentamiento.

El nivel de accesibilidad al interior de la parcelación es alto, dado que se trata de un vial ancho y bien asfaltado, que la conecta directamente con la carretera que une la ciudad con el municipio de Villaviciosa de Córdoba (CO-3405). Un vial que, por otro lado, aprovecha el trazado de la vía pecuaria denominada *Vado del Negro*, que, a medida que entra en el interior de la parcelación, se convierte en uno de los viales principales de ésta. Este tipo de situaciones, se presentan con cierta frecuencia en el fenómeno parcelatorio, dado que se trata de un aspecto que facilita enormemente el desarrollo de la parcelación en sus fases iniciales. En este sentido, el hecho de contar con un camino público y, además, poco transitado, o en desuso, permite el loteado de la finca matriz en parcelas con fachada a dicho camino,

<sup>418</sup> Aunque así consta en el escrito que se remitió desde el ayuntamiento al Gobierno Civil dando cuenta de las urbanizaciones clandestinas existentes en esos momentos, el plan parcial en cuestión no ha podido ser localizado (se trata del documento citado en el apartado 5.1.3).

<sup>419</sup> Como ya se apuntaba, se trata del documento de planeamiento previsto en el PGOU de 2001 para la *regularización* de todas aquellas parcelaciones ilegales que, estando en suelo no urbanizable, no tienen ningún tipo de afección con relación a legislaciones sectoriales; entre ellas se encuentra *Siete Fincas*.

**Figura 8.22:** Distribución parcelaria actual y ordenación interior de la parcelación (izda.); a la derecha, imagen de uno de los viales que discurre paralelo a la carretera.



**Fuente:** Catastro; IECA. Elaboración propia.

sin la necesidad de acometer una actuación previa encaminada a la construcción de dicho acceso; una cuestión que, por lo general, en el sector de la sierra, suelo acarrear ciertos problemas con la autoridad medioambiental; pero, además, abarata los costes iniciales al parcelador.

Por lo que respecta al interior de la parcelación, el estado del viario presenta contrastes acordes a las propias dinámicas de desarrollo de

cada uno de los tres *subámbitos* descritos anteriormente. En este sentido, las calles pertenecientes a los sectores *este* y *centro*, suelen ser de mejor calidad -por lo general están asfaltados-, y de mayor anchura; por el contrario, los que forman parte del ámbito del *oeste* presenta unas características más propias de caminos rurales, generalmente estrechos, y siempre sin asfaltar (*vid.* figura 8.23). En cualquier caso, la circulación por el interior de la parcelación es relativamente fácil y cómoda, dado que todo el viario está bien señalado con su nombre, a lo que hay que añadir el hecho de que a la entrada de la misma existe un panel con el mapa del callejero; ello, a pesar de la gran extensión del asentamiento -431,39 ha- y el importante número de calles existentes.

La situación anteriormente descrita, que pone de manifiesto el contraste en los niveles de calidad de la urbanización del viario interior de las parcelaciones de este subtipo, es bastante común, no sólo en éstas, sino también en la mayor parte de los asentamientos urbanos con orígenes similares.

El Plan Especial antes aludido, señala que la parcelación *Siete Fincas* cuenta con aproximadamente 550 parcelas, de las que alrededor de 90 estarían destinadas a primera residencia; esto supone que éstas apenas si representarían algo más del 15% del total. Unos datos que serían compatibles con los que ofrece tanto el Nomenclátor como la información extraída de la sección censal en la que esta se inserta; así, el conjunto formado por las Entidades Singu-



**Figura 8.23:** Ejemplos del viario interior de la parcelación Siete Fincas oeste (izda.) y centro (dcha.).



Fuente: Archivo del autor (2017).

lares de *El Negrete* -155 personas-, *El Melgarejo* -73- y *Guardentera* -con 20 personas- contabilizan un total de 248 personas<sup>420</sup>. Por otro lado, el citado plan también hace referencia a las características generales de las viviendas existentes en el ámbito, señalando que se trata de edificaciones de tamaño medio -unos 130 m<sup>2</sup>- y, por lo general, de una sola planta de altura; es decir, se trataría de la vivienda proto-

típica que se construye en las parcelaciones ilegales pertenecientes, no solo a este subtipo, sino a los dos restantes. Por lo que respecta a la calidad constructiva, también las sitúa en el estándar de tipo medio.

En este sentido, las imágenes de la figura 8.24 muestran dos ejemplos de tipos de viviendas características de este tipo de parcelaciones. Para ello se ha escogido una perteneciente al ejemplo que se viene comentado (izquierda), y otra a la parcelación ilegal Casilla del Aire que, como se señalaba en la tabla 8.15, cuenta con viviendas de calidad algo superior a la anterior.

<sup>420</sup> Se ofrece el dato conjunto dado que se desconoce el criterio que utiliza el INE para delimitar el ámbito de cada asentamiento. Por otro lado, en algunos documentos, las parcelaciones de El Melgarejo y Siete Fincas (también denominada (*Aguardentera*) aparecen como un solo asentamiento.



Figura 8.24: Viviendas situadas en la parcelación ilegal *Siete Fincas* (izda.) y *Casilla del Aire* (dcha.).



Fuente: Archivo del autor (2017).

En cualquier caso, la casuística con respecto a estas cuestiones es muy variada, dado que, en una misma parcelación pueden convivir, no sólo viviendas de calidades y tipologías muy dispares (*vid.* imágenes de la figura 8.24), sino también, construcciones de usos propiamente ganaderos, agrícolas e, incluso, industriales o comerciales, aunque esto último es menos común en las parcelaciones serranas.

### 8.5.2 La especial protección como rasgo esencial: El subtipo 2.2

El grupo de las parcelaciones que se han tipificado bajo el subtipo 2.2 lo engloba un total de nueve ámbitos. Comparten, además de los

rasgos generales señalados para el tipo al que pertenecen, los de tener un *grado de urbanización bajo*, *accesibilidad media* y, por último, una *calidad de la edificación* también *media*; en cuanto al tamaño de la parcelación, se reparte prácticamente a partes iguales entre las de tipo *pequeño* y las que lo son *mediano*. Por lo que respecta a su calificación urbanística, las parcelaciones incluidas en este subtipo también comparten que todas ellas se desarrollan sobre suelos de especial protección; una cuestión que limita definitivamente cualquier

actuación tendente a la mejora de las condiciones de las infraestructuras, servicios públicos, caminos, etc.<sup>421</sup>

Una característica que comienza a manifestarse en las parcelaciones que forman parte de este subtipo, y que seguirá en el siguiente, es que, por lo general, éstas ya no cuentan con un acceso directo desde una carretera perteneciente a la red pública. Por el contrario, éste se realiza a través de un camino, generalmente terrizo, que, partiendo de alguna carretera, lleva hasta el interior de la parcelación; la longitud de dicho camino y su estado de conservación, es el principal factor limitante de la accesibilidad de este tipo de asentamientos. En este sentido, dado que la mayor parte de las parcelaciones son de tamaño pequeño y, dentro de las medianas, las de superficie menor, en la mayor parte de los casos, la prolongación del camino de acceso se convierte en el vial principal del ámbito. Todo ello, unido a la inexistencia de alumbrado público o de ningún tipo de abastecimiento de agua comunitario, dan al conjunto una imagen de un núcleo de carácter eminentemente rural.

### 8.5.2.1 Hacienda El Cordobés: El componente torero del fenómeno parcelario

Para profundizar en algunas de las características propias de este subtipo, se ha elegido la parcelación ilegal *El Cordobés* (198), también conocida como *Finca La Matriz*<sup>422</sup>. Los inicios de la misma están do-

cumentados por una doble vía; a partir del inventario realizado por el ayuntamiento entre 1982 y 1983 y, en segundo lugar, por la noticias que aparecieron en su momento dando cuenta de las acciones legales emprendidas sobre la misma (Estrada Aguilera, García Lucena, Mellado Peña, et al., 1985). Pero, además, ésta, junto con otras once, formaban el grupo de parcelaciones que, si bien fueron identificadas en dicho inventario, sin embargo, no fueron incorporadas al plan general del 86 (*vid.* tabla 8.01). Con todo, hasta donde se ha podido documentar, sólo *El Cordobés* fue objeto de la incoación de un expediente sancionador contra el parcelador, que se tradujo en la imposición de una multa de 92 millones de pesetas, por la acción de parcelar una finca de carácter rústico en parcelas que, según los servicios técnicos municipales, tenían una clara vocación urbana (*ibidem*).

La parcelación consta de una única *calle* principal, que es continuación del vial de acceso que, al mismo tiempo, coincide en su tramo inicial con el que sirve de entrada al cortijo de la finca matriz; sobre éste se apoyan otros dos de tipo secundario, todos ellos con firme terrizo. Desde el punto de vista morfológico, la parcelación se estructura a partir del viario descrito, al que dan fachada las 34 parcelas existentes<sup>423</sup>, con superficies que oscilan entre los 1.500 m<sup>2</sup> y 7.200 m<sup>2</sup>, aunque la mayor parte de ellas están más próximas a los 3.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, lo que dota al conjunto de una imagen de cierta coherencia interna (*vid.* mapa de la figura 8.25). No obstante, en el artículo antes citado, se habla de una parcelación de unas 30 ha

<sup>421</sup> Sólo en un grupo reducido de parcelaciones ilegales, básicamente las que no están calificadas como de especial protección, es posible acometer actuaciones de mejora de la urbanización o rehabilitación de las edificaciones existentes.

<sup>422</sup> La existencia de nombres diferentes para un mismo ámbito es una cuestión bastante frecuente en el contexto del fenómeno parcelatorio, lo que añade otro

elemento que dificulta los análisis sobre el mismo. Para esta parcelación en concreto, además de éstos, el Nomenclátor añade el de *Matrid*, probablemente fruto de un error tipográfico menor; lo que no es óbice para que se añadan más elementos de confusión.

<sup>423</sup> En los buzones colocados en el muro de entrada de la parcelación existen 38 números.

Figura 8.25: Parcelación ilegal *El Cordobés*: parcelario catastral (izda.) y entrada principal (dcha.).



Fuente: Catastro de Urbana. Elaboración propia.

de superficie, dividida en aproximadamente 80 parcelas de unos 3.000 m<sup>2</sup> de superficie; a lo que habría que añadir la reserva de suelo para un *Club de Campo*, además de un pozo y un depósito de agua de grandes dimensiones para el abastecimiento de la parcelación (*ibidem*). Por tanto, se podría pensar que la actuación de la administración frenó el desarrollo de la parcelación y ésta sólo se ejecutó al



Fuente: Archivo del autor (2017).

50%<sup>424</sup>. Tal como muestra el mapa de la figura 8.25, hoy la parcelación está prácticamente consolidada por la edificación.

Como se señalaba, alguna de las principales características de las parcelaciones ilegales pertenecientes a este subtipo, era su bajo grado de urbanización y contar con una accesibilidad de tipo medio. En

<sup>424</sup> Según se ha podido documentar, la numeración existente en los muros exteriores de las parcelas llega hasta el número 80. Igual número de parcelas constan en la ficha técnica que acompañaba a esta parcelación en el inventario realizado por ayuntamiento en 1982.



este sentido, por lo que respecta a los servicios urbanísticos, la parcelación sólo cuenta con abastecimiento de electricidad y agua, ésta

proveniente de un pozo y depósito comunitario; carece, por tanto, de alumbrado público, Acerados o saneamiento; la recogida de basuras, se hace, como suele ser habitual en la mayor parte de las parcelaciones, a través de unos contenedores situados en la entrada de la parcelación (figura 8.26).

En este caso, al igual que se verá para el siguiente, hablar de grado de urbanización puede resultar incluso un contrasentido, dado que, por lo general, en este tipo de parcelaciones no es común encontrar ningún elemento de los que se asocian al término urbanización en su sentido más *urbanístico*; es decir, pavimentado de calzada, Acerados,

abastecimiento de agua, alumbrado público, etc.

Según el Nomenclátor, en 2014 había en la parcelación 21 personas empadronadas, con lo que la proporción de primera residencia podría situarse entre el 25 y el 30%, cifras acordes con la media existente para el sector serrano (*vid.* gráfico de la figura 8.12). Finalmente, por lo que respecta a la calidad de la edificación, también son constatables los principales rasgos señalados para el subtipo anterior; es decir, por lo general, viviendas de tipo medio, tanto respecto de la superficie construida como por los materiales y acabados empleados, que conviven con otras de calidad algo superior a la media (figura 8.27).

Una cuestión bastante recurrente, tanto en la configuración exterior

**Figura 8.26:** Parcelación ilegal *El Cordobés*: Inicio de la *calle* principal (izda.) y depósito de agua (dcha.).



Fuente: Archivo del autor (2017).

**Figura 8.27:** Ejemplo de viviendas de la parcelación ilegal El Cordobés (izda.) y Rosal de Tres Palacios (dcha.).



**Fuente:** Archivo del autor.

de las viviendas, como en los muros exteriores o, aún más común, en los nombres con los que se identifican a las parcelas, suele ser acudir a aspectos o elementos que hacen alusión al patrimonio histórico o cultural local, en la acepción más amplia del término. Algo que, por lo demás, podría ser objeto de una reflexión profunda en el sentido de cómo la población hace una cierta apropiación de dichos elementos patrimoniales para, de alguna forma, si no legitimar, sí al menos, cualificar sus propiedades<sup>425</sup>. Una cuestión que no deja de ser, cuando menos, chocante, si no aberrante, por cuanto se están utilizando

elementos de la cultura en procesos que atentan contra el patrimonio ambiental, paisajístico y cultural, contra la propia identidad cultural de la población.

Como viene ocurriendo para los subtipos analizados anteriormente, en este también es posible encontrar importantes contrastes en cuanto a la calidad y tipología de las viviendas existentes. Con todo, lo habitual es que, tanto en este subtipo como en el siguiente, las viviendas tengan más que ver con el ejemplo de *Rosal de Tres Palacios* (vid. figura 8.27, izda.), que con el elegido para la parcelación ilegal *El Cordobés*.

<sup>425</sup> Se trata de una cuestión que, en cierto modo, escapa de los objetivos de la tesis, pero a la que el investigador no renuncia abordar en futuras investigaciones.



### 8.5.3 La imagen de la precariedad: El subtipo 2.3

Por último, las parcelaciones ilegales que se han agrupado bajo el subtipo 2.3, forman un conjunto de catorce ámbitos cuyo denominador común es tener un *muy bajo* grado de urbanización, así como una accesibilidad igualmente *baja*. De los tres subtipos considerados, éste es el más numeroso -engloba a 14 de las 29 que componen el *tipo 2*-. Además de las características comunes señaladas al principio, en los asentamientos de este grupo suelen predominar las viviendas de calidad baja y media, que se reparten prácticamente al 50%. Algo similar ocurre con relación al tamaño, dividido a partes prácticamente iguales entre las de tipo *pequeño* y *mediano* (sólo existe una de tamaño *grande*); respecto al año de aparición, por el contrario, la mayor parte de ellas lo hicieron en los periodos iniciales -entre 1976 y 1986-, por lo que se trataría de algunas de las más antiguas. Por último, en cuanto a la situación urbanística, predomina el grupo de las calificadas como de especial protección, por desarrollarse sobre suelos con valores singulares, tanto desde el punto de vista ambiental como paisajístico; en esta situación se encuentran nueve de las catorce parcelaciones. Las restantes lo están como *suelo no urbanizable con parcelación*, con la posibilidad de redactar un plan especial que permita actuaciones de mejora de las condiciones de higiene o conservación de las edificaciones existentes; en grupo están parcelaciones ilegales como La Torrecilla y La Gitana, ambas afectadas por el plan especial de protección del yacimiento arqueológico de Medina Azahara<sup>426</sup>; o las de El Negrete, El Melgarejo y El Jardinito que, junto

con Siete Fincas, formarían un gran conjunto parcelado de más de 650 ha.

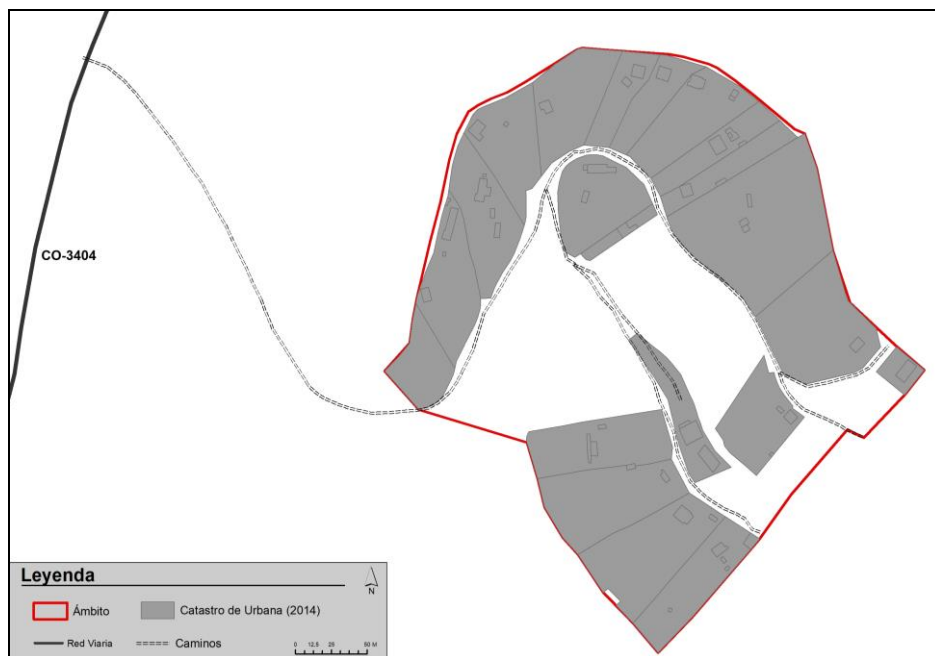
#### 8.5.3.1 *Rancho Blanco* o la *esencia* de la vida en el campo

Como en los subtipos anteriores, para resaltar alguno de los principales rasgos que servirían para caracterizar las parcelaciones ilegales agrupadas bajo el último de los considerados, se ha elegido la de *Rancho Blanco* (184). En este sentido, y al igual que ocurría para el subtipo anterior, las dos características que mejor podrían servir para definir a estas parcelaciones es contar con un grado de urbanización muy bajo, a lo que habría que añadir su deficiente accesibilidad, tanto exterior, como desde el punto de vista de circulación en el interior del asentamiento. Respecto de la primera de las cuestiones, en ésta como en la mayoría, el acceso al interior de la parcelación se hace a través de un camino, nunca asfaltado, generalmente en mal estado, y de trazado tortuoso; esto obliga, en ocasiones, como en el de esta parcelación, a recorrer grandes distancias hasta llegar al interior de la misma (*vid.* mapa de la figura 8.28). Y, como es de suponer, el trazado del viario interno, por lo general muy básico, formado sólo por un vial principal, que suele ser continuación del camino de acceso, y algún vial secundario; en todos los casos, son caminos terrizos, estrechos, sin alumbrado público ni ningún otro servicio o infraestructura. Pero, además, y como se puede ver en la foto de la figura 8.28, la entrada de la parcelación carece de ningún tipo de señalización, aspecto que dificulta su localización y acceso.

<sup>426</sup> Dichas parcelaciones están reguladas por la normativa del Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Madinat al-Zahra como parcelaciones reconducibles, dado que, debido a su situación con respecto al propio yacimiento, su afección sobre el bien patrimonial es limitada.



Figura 8.28: Parcelación ilegal *Rancho Blanco*: parcelario catastral (izda.) y acceso desde Crta. CO-3404 (dcha.).



Fuente: Catastro; archivo del autor. Elaboración propia.

Desde el punto de vista morfológico, la parcelación se amolda al patrón de las típicas de la sierra, de tamaños pequeños -como es el caso-, o medianos, con formas que obedecen a la necesidad de acomodar, tanto el trazado del viario como la distribución de las parcelas interiores, a la topografía del terreno. Todo ello da al conjunto una imagen de un asentamiento de carácter rural, con edificaciones dispersas, generalmente construidas sobre parcelas de tamaños en torno a los 3.000 m<sup>2</sup> o superiores; esto da como resultado impactos paisajísticos más limitados.

El reducido tamaño de la parcelación, tanto en términos de extensión superficial como respecto del número de viviendas construidas, se traduce en que este tipo de asentamientos no estén reconocidos en el Nomenclátor de población, por lo que no existen datos desagregados para los mimos. La parcelación de *Rancho Blanco* está dentro de la Entidad Singular de *Los Morales* (vid. tabla 8.05), cuya población total en 2014 era de 223 personas, 138 de las cuales estaban en *dise-minado*; dentro de estas últimas estarían las que estuvieran empadronadas en esta parcelación, si es que las hubiera. En cualquier caso,

las condiciones de acceso, junto con la distancia a la ciudad, hacen pensar que el destino mayoritario de las escasas viviendas existentes ha de ser el de segunda residencia.

En cuanto a la calidad de la edificación, predominan las de tipo bajo, generalmente de pequeñas dimensiones, una única planta, y soluciones constructivas y materiales muy básicos. Estas cuestiones acentúan la imagen rural de la parcelación antes mencionado (*vid.* figura 8.29).

Como se puede ver, los distintos elementos que forman parte, tanto de la propia parcela -vallado exterior, ausencia de urbanización interior, de construcciones complementarias, etc.-, como de la urbanización -caminos estrechos y terrizos, ausencia de alumbrado público, etc.-, reforzarían dicha imagen rural e, incluso, casi la de asentamiento marginal.

**Figura 8.29:** Ejemplo de viviendas situadas en la parcelación ilegal Rancho Blanco.



Fuente: Archivo del autor (2017).

El análisis del fenómeno parcelario en los suelos de la sierra ha permitido poner de manifiesto sus principales rasgos, tanto desde el punto de vista de sus aspectos físicos y cuantitativos, como de otros de carácter más cualitativo. Comenzando por los primeros, cabría destacar que, a pesar de la importante extensión superficial del área geográfica, las parcelaciones ilegales se concentran en una zona relativamente acotada del sector central, claramente vinculadas a la red pública de carreteras, lo que evidencia la importancia de la accesibilidad para el desarrollo del fenómeno. De igual modo, se ha constatado el importante papel jugado por las pedanías o barriadas históricas de Cerro Muriano y S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra, tanto en la génesis del mismo como en su evolución posterior. Por otro lado, la información relativa a los inicios de la formación de las parcelaciones, ha evidenciado cómo la mayor parte de las mismas -alrededor del 85%- lo hicieron en apenas diez años, entre 1975 y 1985; es decir, antes de la aprobación definitiva del plan general de 1986, quedando prácticamente fosilizado a partir de esas fechas en lo que a la aparición de nuevos asentamientos se refiriere.

Desde el punto de vista cualitativo, y a pesar de la limitación de las fuentes utilizadas, también se pueden apuntar algunos rasgos que pueden resultar de interés, sobre todo cuando se ponen en relación con los de las otras dos áreas geográficas. En este sentido, se ha constatado que el perfil tipo del parcelista del sector serrano, sería una persona joven, con medio-alto grado de instrucción y que trabaja en ocupaciones acordes con su nivel de estudios; por lo demás, el uso que hacen de las viviendas es muy mayoritariamente como segunda residencia -entre el 70 y 75%-. Con todo, la complejidad del fenómeno y la amplitud de casuísticas con relación a estas y otras cuestiones, ha derivado en el agrupamiento de las parcelaciones ilegales en dos grandes tipos, divididos a su vez, en diversos subtipos.

Esta clasificación tipológica ha permitido poner de relieve las principales características que las defienden, así como los elementos que las distinguen del resto.

En definitiva, las buenas condiciones ambientales y paisajísticas de los suelos de la sierra, junto con el aprecio social por este espacio por parte de la población local, hizo que, siguiendo las dinámicas que se estaban produciendo en otros contextos territoriales, comenzaran a desarrollarse asentamientos urbanos destinados a la segunda residencia de las clases medias. La generalización del proceso hacia otros espacios con mejores condiciones de accesibilidad, sobre todo a partir de los años ochenta, hizo que el fenómeno quedara prácticamente fosilizado a partir de esos momentos. Por otro lado, el trazado estrecho y tortuoso de las carreteras que desde la ciudad penetran en la sierra, hace que los tiempos de desplazamiento sean lo suficientemente grandes como para haber impedido la conversión de estas parcelaciones en núcleos de primera residencia, por lo que mantienen su clara vocación como zona vinculada al ocio.

La naturaleza prepara el sitio, y el hombre lo organiza de tal manera que satisfaga sus necesidades y deseos.

P. Vidal de la Blache

## CAPÍTULO 9: LAS PARCELACIONES ILEGALES DEL PIEDEMONTE

---



## 9.1 Evolución, distribución y extensión de las parcelaciones ilegales del piedemonte

En el capítulo 5 quedó establecida la justificación para la delimitación del área geográfica del piedemonte y el por qué de la conveniencia de su análisis individualizado. Del mismo modo, en el capítulo 7 se señalaron los criterios sobre los que se sustenta la elección de las parcelaciones que son objeto de estudio en cada ámbito. En este sentido, la tabla 9.01 muestra una síntesis de la forma en que las parcelaciones ilegales que se desarrollan sobre el piedemonte se relacionan entre sí, a partir de su consideración en los distintos inventarios y documentos utilizados para su identificación. A los datos antedichos, y precedidos por los códigos asignados por el investigador a cada parcelación, se ha añadido la clasificación urbanística del suelo sobre el que se asienta según los dos últimos planes generales de ordenación urbana aprobados en el municipio cordobés; la última columna incorpora la tipología asignada a cada ámbito en aplicación del decreto 2/2012.

Como se puede ver, la tabla muestra un importante número de celdas vacías (representadas con un guion); en el caso de las columnas asociadas al código asignado por los distintos documentos, esto supone que esos ámbitos no fueron identificados en

dichos documentos; igual ocurre para en el caso de las relacionadas con la clasificación del suelo (*vid.* tabla 9.01). Así, como se puede intuir, existe una relación directa entre ambos aspectos; si la parcelación en cuestión no fue identificada en un determinado plan general, no se recoge su clasificación urbanística. En todo caso, el suelo sobre el que con posterioridad se desarrollaron el grupo de parcelaciones ilegales no identificadas por el plan general de 1986 -las seis últimas

**Tabla 9.01:** Parcelaciones ilegales del área geográfica del piedemonte según las distintas fuentes, su denominación y su clasificación urbanística en los sucesivos documentos de planeamiento urbanístico.

Cod	Código según los distintos inventarios y PGOU's						Denominación principal	Clasificación del suelo según PGOU's		Tipología Dto. 2/2012
	1982*	1986	1988	2001	2003	2014		PGOU.86	PGOU.01	
108	01	01	1402106	01	-	-	El Sol	Urbano	Urbano	-
110	Inc.	03	1402121	03	-	-	Encinares de Alcolea	Urbanizable	Urb. Programado	-
118	10	09	1402122	09	-	-	La Colina	Urbanizable	Urb. Programado	-
119	Inc.	10	1402124	10	-	-	Doña Manuela	Urbanizable	Urb. Programado	-
120	10	11	1402123	11	-	-	Torreblanca	Urbanizable	Urb. Programado	-
130	-	-	-	20	-	-	Castillo de La Albaida	-	No Programado	-
162	-	-	-	43	-	-	Santa Ana de La Albaida	-	Urbano	-
165	-	-	-	46	1402119	18	La Gorgoja II	-	No Urbanizable	Edf. Aisl.
174	-	-	-	53	-	-	Torreblanca II Fase	-	Urb. Programado	-
175	-	-	1402177	53.1	-	-	Ampliación de Torreblanca	-	Urb. Programado	-
176	-	-	-	54	-	-	Las Coralitas	-	Urb. Programado	-

\* Las iniciales *inc.* significa que en el documento fueron identificadas como parcelaciones en formación o *incipientes*

Fuente: Elaboración propia



de la tabla- estaría clasificado como no urbanizable.

Sobre la base de lo señalado en los párrafos precedentes, en el área geográfica del piedemonte se han considerado un total de once parcelaciones ilegales. Se trata de un reducido número de asentamientos de carácter heterogéneo en cuanto a su génesis, evolución, grado de consolidación o desarrollo, pero también respecto de sus características físicas y morfológicas. Con todo, y a pesar de estos contrastes, tomadas de forma global, conforman un conjunto bien diferenciado, tanto de las parcelaciones serranas como de las de la vega.

El mapa de la figura 9.01 muestra el sector central del término municipal con la localización del territorio ocupado por el área geográfica del piedemonte; junto a éste, se destacan los principales elementos territoriales, además de la situación de las parcelaciones ilegales cuyo desarrollo se ha vinculado finalmente a este espacio. Destaca la posición central de la propia ciudad, cuya extensión hacia el norte -hoy ocupada por el barrio de El Brillante- parte en dos el área geográfica. Por otro lado, también cobra especial importancia el trazado del Canal de Riego del Guadalquivir, dado que se configura como el límite meridional de prácticamente todo este ámbito, así como de algunas parcelaciones ilegales. La desigual extensión de los sectores oriental y occidental del piedemonte, hace que la relación entre éste y las parcelaciones que se han caracterizado bajo esta denominación genérica<sup>427</sup>, sea muy diferente. En este sentido, las localizadas en la zona occidental quedan completamente dentro del área geográfica del piedemonte; no obstante, con las situadas en la parte oriental ocurre todo lo contrario. Esta circunstancia podría hacer pensar, a priori, que

este grupo de parcelaciones tendría un mejor encuadre dentro de las serranas; sin embargo, el trabajo de campo realizado ha permitido constatar, no solo que las características generales de estas parcelaciones se sitúan a medio camino entre las ubicadas en la sierra y las de la vega, sino que, además, la propia configuración física del territorio sobre el que se asientan, está más próxima al piedemonte que a los suelos de la sierra.

Además de los anteriores, cabe destacar, no solo la desigual afección de los sectores oriental y occidental del piedemonte respecto del número de parcelaciones ilegales existentes en uno y otro sino, sobre todo, la intensidad del fenómeno en cuanto a extensión superficial. Se trata de una cuestión importante por cuanto, como se intuye de lo representado en el mapa que se viene comentando (*vid.* figura 9.01), es exactamente lo contrario de lo que sucede con las parcelaciones de la vega, donde sería el sector occidental el más afectado. Los factores que explican esta circunstancia son variados, comenzando por la propia extensión superficial del piedemonte en uno y otro ámbito; sin embargo, el principal puede estar relacionado con la presencia del ámbito protegido del yacimiento arqueológico de Medina Azahara que ocupa gran parte del sector occidental, una cuestión sobre la que se volverá más adelante.

### 9.1.1 Génesis y evolución de fenómeno

Uno de los aspectos nucleares que se viene planteando a lo largo de la investigación, es conocer en detalle el proceso de aparición y desarrollo de las parcelaciones ilegales existentes en los distintos sectores del municipio. Con todo, el capítulo 6 tenía como objetivo central, precisamente, el análisis de dichos aspectos, si bien es cierto que a escala municipal; la necesidad de seguir avanzando en el conoci

<sup>427</sup> En el apartado 6.6 quedó descrita la clasificación de las parcelaciones ilegales consideradas en la tesis a partir de sus rasgos geográficos generales: De sierra, de piedemonte y de vega.

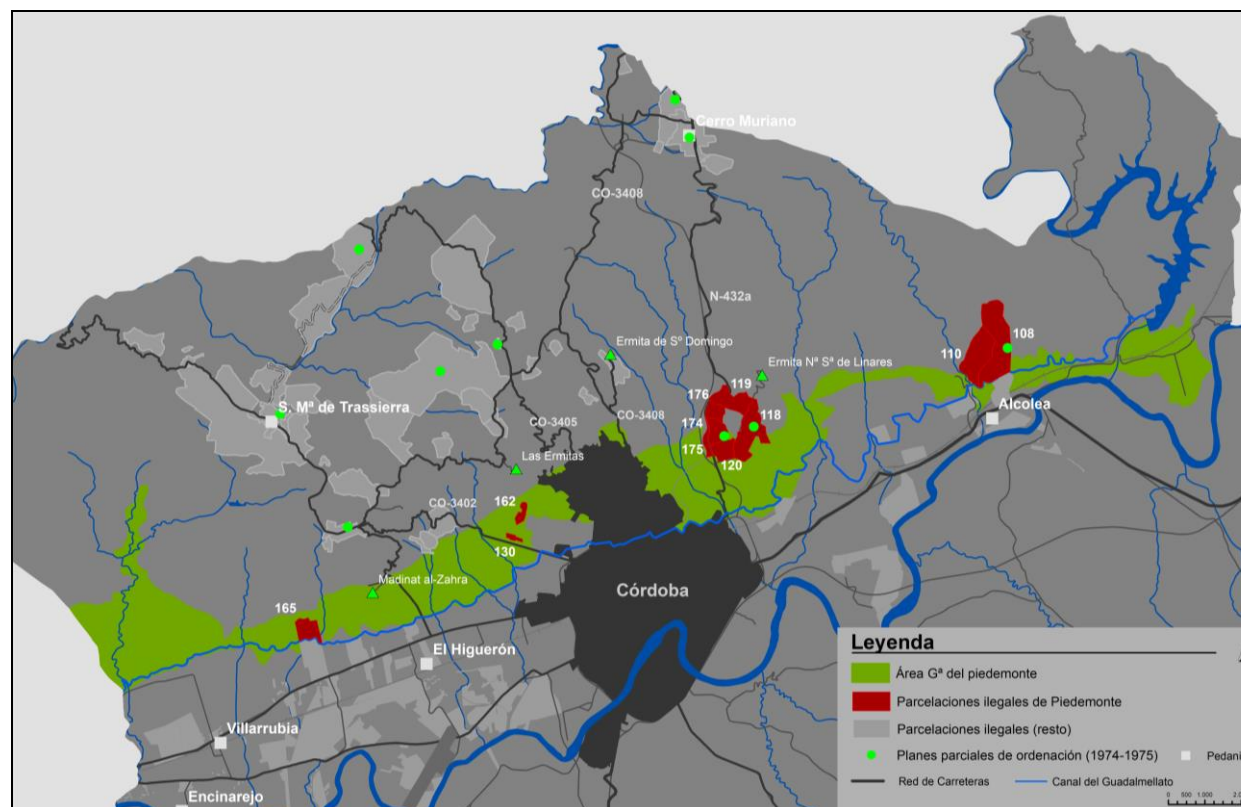
miento de estos procesos a nivel de detalle aconseja a retomar su estudio.

La tabla 9.02 muestra las once parcelaciones ilegales consideradas en el área geográfica del piedemonte agrupadas según el momento de inicio de cada una de ellas. Al igual que se hizo para el caso de las parcelaciones serranas, para el establecimiento de las horquillas temporales se ha seguido un doble camino. En un primer término, cuando el contenido de las fuentes documentales utilizadas para la reconstrucción de la génesis y evolución del fenómeno parcelario lo ha permitido, el año de inicio se ha tomado de dichas fuentes. Por otro lado, cuando esto no ha sido posible, se ha recurrido directamente al análisis de las fuentes cartográficas.

El reducido número de parcelaciones consideradas en el piedemonte han quedado agrupadas en cuatro estadios diferentes según su año de inicio. Las horquillas temporales se han establecido a partir de los siguientes criterios:

- 1970-1974: Período que recoge el inicio del fenómeno en este sector del término municipal. El límite superior se ha fijado en 1974 dado que es la fecha que tiene el escrito que el ayuntamiento dirigió a la Comisión Provincial de Urbanismo comunicando la existencia de una se-

**Figura 9.01:** Localización e identificación de las parcelaciones ilegales consideradas en el área geográfica del piedemonte.



Fuente: DERA. Elaboración propia.

rie de *urbanizaciones clandestinas* (vid. apartado 6.1). Por su parte, el límite inicial se ha situado en la fecha del Mapa Topográfico Nacional existente para la zona; ello ha servido para constatar que antes de dicha fecha no existía ninguna parcelación ilegal.

- 1975-1982: En este período se agrupan las parcelaciones ilegales que aparecieron identificadas por primera vez en los trabajos de catalogación realizados por el ayuntamiento previos a la elaboración del plan general de 1986.
- 1983-1985: Se trata de aquellas parcelaciones que no fueron incluidas en el documento anterior y que, sin embargo, sí se incorporaron al plan general de 1986. Es decir, parcelaciones que debieron desarrollarse en el corto período de tiempo que transcurrió entre la realización de dicho trabajo, y la

**Tabla 9.02:** Organización temporal de las parcelaciones ilegales del área geográfica del piedemonte a partir de su año de inicio.

Cod	Nombre de la parcelación	Inicio
108	El Sol	1970-1974
118	La Colina	
120	Torreblanca	
110	Encinares de Alcolea	1975-1982
119	Doña Manuela	
162	Santa Ana de La Albaida	
174	Torreblanca (II Fase)	
130	Castillo de La Albaida	1983-1985
175	Ampliación de Torreblanca	
165	La Gorgoja II	1986-1996
176	Las Coralitas	

Fuente: Elaboración propia.

elaboración del plan.

- 1986-1996: Esta última horquilla agrupa a las parcelaciones ilegales que aparecieron entre la aprobación definitiva del plan del 86 y la elaboración del inventario de parcelaciones realizado para su revisión diez años después.

Como se puede comprobar al comparar los períodos establecidos para el caracterizar el proceso de aparición de las parcelaciones del piedemonte con los del sector serrano, estos difieren notablemente. En este sentido, si en este último había un primer estadio, que coincidía con los inicios del proceso a nivel municipal entre 1960 y 1965, aquí las primeras parcelaciones tienen un inicio algo más tardío. Por otro lado, las situadas en la sierra también mantuvieron un cierto desarrollo a partir de mitad de los años noventa, mientras que en el piedemonte no ha ocurrido así, frenándose en esas mismas fechas.

A partir de los datos de la tabla 9.02 que se viene comentando, y sobre la base de lo señalado en los párrafos precedentes, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

Primero: Los inicios del proceso parcelario en los suelos del piedemonte hay que situarlos en los primeros años del decenio de los setenta, asociado a las parcelaciones de *El Sol* (108), junto a la barriada periférica de Alcolea, y a *La Colina* (118) y *Torreblanca* (120), cuyo desarrollo se vincula al camino que lleva a la ermita N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Linares.

Segundo: El grueso de las parcelaciones ilegales desarrolladas en este sector del término municipal -9 de las 11-, surgieron con anterioridad a la aprobación definitiva del plan general de 1986.

Tercero: Las tres que se iniciaron antes de 1975 lo hicieron bajo la fórmula de presentación de un plan parcial de ordenación en el ayuntamiento; en la actualidad, todas ellas están clasificadas como suelo urbano -*El Sol*-, o urbanizables en alguna de sus distintas categorías -*Torreblanca* y *La Colina*-, contando con un alto grado de desarrollo y consolidación.

Cuarto: Como las anteriores, el alto grado de desarrollo y consolidación del resto de parcelaciones del ámbito, ha derivado en que también estén clasificadas como suelo urbanizable o urbano -solo *S<sup>a</sup> Ana de la Albaida*-. Por su parte, únicamente *La Gorgoja II* está en suelo no urbanizable debido a su afección a la zona arqueológica del yacimiento de Medina Azahara.

Quinto: Por último, es de destacar que el fenómeno se desarrolló principalmente en apenas diez años. Pero, además, la mayor parte de las parcelaciones tenían ya un grado de consolidación tal, que el plan general de 1986 las clasificó como suelo urbano o urbanizable.

Sobre la base de lo señalado anteriormente, se puede concluir que el proceso parcelario en esta zona del municipio tuvo su génesis de manera prácticamente paralela a lo que había sucedido en los suelos de la sierra. Aunque, a diferencia de lo que ocurrió en esta última, aquí, tras ese momento de eclosión y rápido desarrollo, se vio frenado, al menos en lo que a la aparición de nuevos asentamientos se refiere.

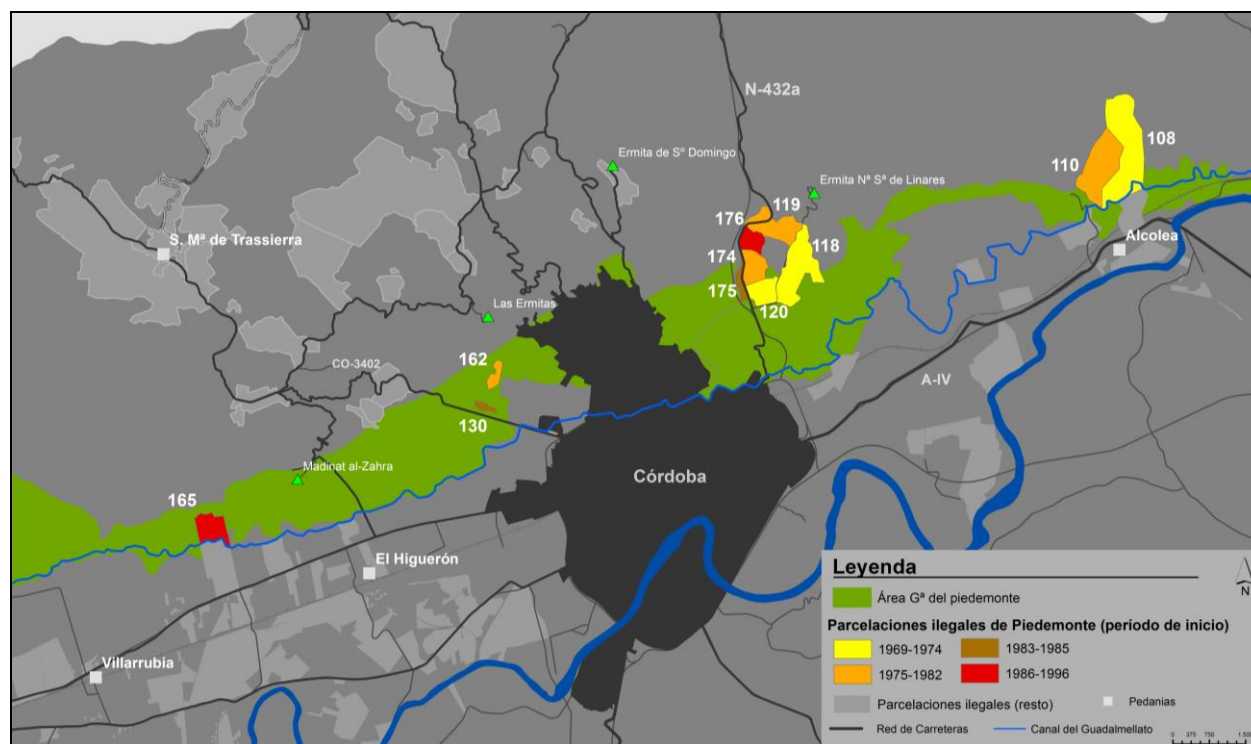
El mapa de la figura 9.02 muestra las parcelaciones existentes en el piedemonte a partir del año de inicio según las horquillas temporales establecidas en la tabla 9.01. Como se puede ver, las parcelaciones asociadas a los inicios del fenómeno en esta zona del municipio fue-

ron el embrión de lo que en la actualidad son los dos grandes núcleos de población existentes en el sector oriental asociados a este tipo de procesos. De esta forma, el más próximo, vinculado a la pedanía de Alcolea, sería el compuesto por la parcelación *El Sol* (108), la más antigua, a la que seguiría el ámbito yuxtapuesto de *Encinares de Alcolea* (110). Por su parte, más próximo al costado oriental de la ciudad, se desarrollaron las parcelaciones de *La Colina* (118) y *Torreblanca* (120), coetáneas la de *El Solo* y, como se señalaba anteriormente, todas surgidas tras la presentación de planes parciales de ordenación. Vinculadas a estas últimas se fueron desarrollando otras parcelaciones que, con el tiempo, han conformado un núcleo urbano de una gran complejidad; ello, debido a que, junto a las seis parcelaciones ilegales que conforman dicho núcleo, hay que añadir un sector de suelo planificado cuyo desarrollo se llevó a cabo a lo largo de los años del boom inmobiliario; dada su singularidad, sobre este aspecto se volverá en apartados siguientes.

Las cuestiones señaladas anteriormente están apuntando a la aparición de un fenómeno que no se había identificado en el ámbito serrano; se trata de la existencia de un efecto *llamada* vinculado a los dos núcleos urbanos antes aludidos. Así, a partir de la formación de la parcelación *El Sol* (108) aparecerá pocos años después la de *Encinares de Alcolea* (110); de igual modo, en la zona donde se iniciaron las de *La Colina* (118) y *Torreblanca* (120), se desarrollarán posteriormente las de *Doña Manuela* (119) y la 2ª fase de *Torreblanca* (174) y, más tardíamente la ampliación de esta última hacia poniente (*Ampliación de Torreblanca* 175) y *Las Coralitas* (176); el vacío que queda entre el conjunto descrito será el que se desarrolle a partir de un sector de suelo urbanizable planificado.

En la zona occidental, el fenómeno parcelario tiene una presencia mucho más testimonial, con la presencia solo de tres parcelaciones

Figura 9.02: Clasificación temporal de las parcelaciones ilegales del área geográfica del piedemonte.



Fuente: Elaboración propia.

ilegales que, además, son las de menor extensión superficial. Las dos más próximas a la ciudad presentan génesis y rasgos muy contrastados; la primera, *Santa Ana de la Albaida* (162), clasificada por el plan general de 2001 como suelo urbano, es hoy una urbanización plenamente consolidada y con un nivel de servicios e infraestructuras muy similares a los del resto de la ciudad. Por su parte, la parcelación *Castillo de La Albaida* (130) es un pequeño asentamiento cuyo desarrollo se vio limitado por su inclusión en el plan especial de protección del

yacimiento arqueológico de Medina Azahara; hoy ésta, junto con una amplia zona que la circunda, está incluida en un sector de suelo urbanizable programado pendiente de ejecución. Por último, la parcelación ilegal *La Gorgoja II* (165) es la más alejada de la ciudad y, al igual que la anteriormente señalada, también se encuentra afectada por el citado plan especial de protección. No obstante, en contraste con lo que ocurría para esta última, su proximidad al yacimiento arqueológico, provoca un importante impacto paisajístico, junto con su afección directa sobre uno de los caminos que comunicaban la antigua ciudad califal con otro yacimiento próximo, aconsejó su clasificación como suelo no urbanizable. En la actualidad esta parcelación se asienta sobre suelos declarados Bien de Interés Cultural<sup>428</sup>; a ésta se añade su inclusión en la zona de amortiguamiento de la reciente declaración como Patrimonio Mundial del yacimiento. Los inicios de esta par-

celación están bien documentados en los archivos del Conjunto Arqueológico de Medina Azahara, cuya dirección mantuvo una reunión con los parcelistas, un grupo de prejubilados de la compañía Telefónica, a principios de los años noventa del siglo pasado.

<sup>428</sup> Decreto 195/2003 de 1de julio, por el que se amplía el Bien de Interés Cultural denominado Zona Arqueológica de Madinat al-Zahra (Córdoba), BOJA núm. 142, pp. 17.037 y ss.



### 9.1.2 El tamaño de las parcelaciones

En el capítulo 7 se señalaban los rasgos generales de los tres tipos básicos en que se habían agrupado las parcelaciones ilegales a escala municipal. Entre ellos, el referido a su extensión superficial era uno de los que mejor caracterizaba el fenómeno en cada una de las tres áreas geográficas afectadas por el fenómeno. En este sentido, las parcelaciones ilegales identificadas en piedemonte, se sitúan a medio camino entre las serranas y las que se desarrollan en los suelos de la vega. De este modo, si las localizadas en la sierra se caracterizan por ser asentamientos de una gran superficie y, por el contrario, las de la vega lo son por lo opuesto, las que se asientan en el piedemonte se situarían entre ambas.

La tabla 9.03 muestra la forma en que se distribuyen las parcelaciones ilegales consideradas en el área geográfica del piedemonte a partir de la superficie ocupada por cada una de ellas según los rangos establecidos (*vid.* apartado 7.5). Como se puede comprobar y, en consonancia con lo señalado en el párrafo anterior, la mayor parte de las parcelaciones son de las consideradas *medianas* (superficie entre 10,01 y 75 ha); le siguen en importancia las clasificadas como *grandes* (superficie entre 75,01 y 200 ha) y, en menor medida, las *pequeñas* (inferiores a 10 ha), de las que solo hay una parcelación. La existencia puramente testimonial de las de tipo *pequeño*, junto con la inexistencia de las *muy grandes*, permite considerar que las parcelaciones del piedemonte tienen como rasgo distintivo respecto de este aspecto, el ser asentamientos de tamaño mediano-grande, dado que, como se puede ver en la citada tabla, la mayor

parte de ellas se sitúan en este rango de superficies (*vid.* tabla 9.03).

Con todo, y a pesar de que la mayor parte de las parcelaciones están en el rango de las que se han clasificado como *medianas* -7 de las 11-, lo que representa el 63,64% del total, sin embargo, no son éstas las que mayor superficie ocupada representan respecto del total. En este sentido, las cuatro últimas columnas de la tabla 9.03 muestran los datos de la incidencia de dichas parcelaciones respecto de su extensión superficial absoluta. A partir de dichos datos, se puede confirmar que los tres únicos asentamientos que están dentro del rango de las

**Tabla 9.03:** Distribución general de las parcelaciones ilegales del piedemonte a partir de la clasificación establecida según su superficie y relación con los totales ocupados y número de ámbitos de cada tipo.

Clases/Tamaño	Rango Sup. (ha)	Núm. Parcelaciones		% Núm. Parcelaciones		Superficie Total		% Superficie / Total	
Pequeñas	0 - 2,5	0	1	0,00%	9,09%	0,00	5,21	0,00%	1,08%
	2,51 - 5,0	0		0,00%		0,00		0,00%	
	5,01 - 10	1		9,09%		5,21		1,08%	
Medianas	10,01 - 25	3	7	27,27%	63,64%	42,07	182,20	8,76%	37,94%
	25,01 - 50	4		36,36%		140,13		29,18%	
	50,01 - 75	0		0,00%		0,00		0,00%	
Grandes	75,01 - 100	2	3	18,18%	27,27%	162,51	292,88	33,84%	60,98%
	100,01 - 150	1		9,09%		130,37		27,14%	
	150,01 - 200	0		0,00%		0,00		0,00%	
Muy Grandes	> 200	0	0	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Totales	11	11	100,00%	100,00%	480,29	480,29	100,00%	100,00%

Fuente: Elaboración propia.



clasificadas como *grandes* ocupan una superficie total de casi 300 ha, lo que representa más del 60% de la superficie total ocupada por parcelaciones ilegales en el área geográfica del piedemonte. Frente a éstas, las que en términos del número de ámbitos eran mayoritarias -*medianas*-, que suponían casi el 65% del total, ahora suman algo menos del 40% de la superficie ocupada.

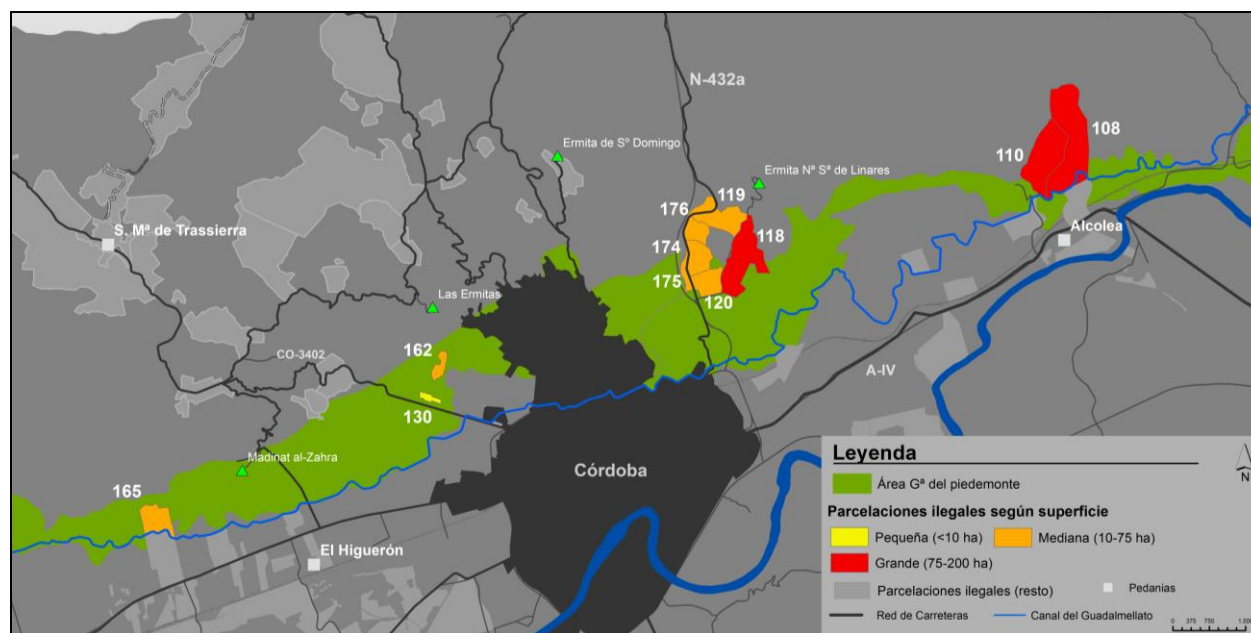
El mapa de la figura 9.03 muestra la distribución espacial de las parcelaciones ilegales del piedemonte a partir de la clasificación en cuanto al rango de superficies establecidos (vid. tabla 9.03). El reducido número de parcelaciones existentes en este ámbito, junto con la pro-

pia forma alargada y estrecha del mismo, y la posición central de la ciudad que lo divide en dos mitades, hace que no se puedan establecer unas pautas claras que relacionen la superficie de los asentamientos existentes con su localización dentro del área geográfica. Junto a esta circunstancia, también hay que destacar que de las once parcelaciones, ocho están relacionadas entre sí, conformando dos conjuntos urbanos que las diferencian de las tres restantes, todas estas situadas en la zona occidental del ámbito. De este modo, dichas agrupaciones están formadas por las parcelaciones de mayor tamaño; así, dos de las más grandes -*El Sol* (108) y *Encinares de Alcolea* (110)- for-

marían el segundo núcleo más extenso del ámbito, con casi 210 ha de superficie total. Por su parte, el conjunto de las otras seis -*La Colina* (118), *Doña Manuela* (119), *Torreblanca* (120) y sus ampliaciones (174 y 175) y *Las Corralitas* (176)- se unen para formar un núcleo de población con una superficie que ronda las 220 ha.

Para concluir con el análisis del fenómeno parcelario en el piedemonte en cuanto a sus rasgos de extensión superficial, se ha elaborado la tabla 9.04; ésta contiene la forma en que se relacionan las parcelaciones a partir de este parámetro. Además, se muestra el rango de superficie en el que se han situado y, por otro lado, su clasificación según los grupos que se habían establecido en el capítulo 7; por último, se incluye la superficie de cada asentamiento con objeto de completar la información detallada.

**Figura 9.03:** Distribución de las parcelaciones ilegales de la sierra según su extensión superficial a partir de los rangos establecidos.



Fuente: Elaboración propia.

El resultado de la combinación de los datos señalados en el párrafo anterior, permite, además de tener una panorámica general de la importancia relativa de cada parcelación, y de unos tipos respecto de otros, ya avanzado unos párrafos más arriba (*vid.* tabla 9.03)<sup>429</sup>, facilitar la identificación de la importancia relativa de cada una de ellas a partir de su extensión superficial. Se trata de una cuestión que, al igual que se destacó para el ámbito serrano, tiene una gran trascendencia por cuanto la superficie ocupada por este tipo de asentamientos es un aspecto determinante con relación a los impactos que estos tienen sobre el territorio en el que se desarrollan. En definitiva, la localización e identificación de las parcelaciones ilegales de mayor superficie puede ayudar a centrar la atención sobre aquéllas que son susceptibles de generar mayores problemas de todo tipo. En este sentido, la tabla 9.04 muestra cómo son las parcelaciones *El Sol* (108) con 130 ha de superficie, y las de *Encinares de Alcolea* (110) y *La Colina* (118) con aproximadamente 80 ha cada una de ellas, las que suponen una mayor superficie ocupada; el resto, por su parte, cuentan con extensiones que, en todos los casos, están por debajo de las 50 ha.

Pero, como ya se apuntaba anteriormente, se da la particularidad de que la mayor parte de las parcelaciones localizadas en este sector del término municipal, están yuxtapuestas unas a otras formando dos grandes conjuntos urbanos; el primero, junto a la pedanía de Alcolea, por la agrupación de las parcelaciones de *El Sol* y *Encinares de Alcolea* y, el segundo, por *las de Doña Manuela, Torreblanca* y sus sucesivas ampliaciones, *Las Coralitas* y *La Colina*. Estas dos agrupaciones de parcelaciones suponen más de 430 ha de suelo parcelado.

<sup>429</sup> Tal como se ha tratado de mostrar, el impacto territorial de las parcelaciones ilegales es diferente si se mide en términos del número de asentamientos existentes o si, por el contrario, se hace con respecto a su extensión superficial.

**Tabla 9.04:** Distribución de las parcelaciones ilegales del piedemonte según las clases establecidas en función de su superficie y el rango de tamaños.

Clasificación	Rango Sup. (ha)	Cod	Nombre de la parcelación	Sup. (ha)	Nº Total parcelaciones
Pequeñas	0 - 2,5	-	-		1
	2,51 - 5,0	-	-		
	5,01 - 10	130	Castillo de La Albaida	5,21	
Medianas	10,01 - 25	175	Ampliación de Torreblanca	10,31	7
		162	Santa Ana de La Albaida	10,89	
		176	Las Coralitas	20,87	
	25,01 - 50	120	Torreblanca	28,46	
		174	Torreblanca II Fase	29,15	
		165	La Gorgoja II	32,74	
		119	Doña Manuela	49,78	
	50,01 - 75	-	-		
Grandes	75,01 - 100	118	La Colina	80,79	3
		110	Encinares de Alcolea	81,71	
	100,01 - 150	108	El Sol	130,37	
	150,01 - 200	-	-		
Muy Grandes	> 200	-	-		-

Fuente: Elaboración propia.

Lo señalado en los párrafos precedentes pone de manifiesto que, si bien en términos absolutos, tanto respecto al número de asentamientos como de su extensión superficial, el fenómeno parcelario en el área geográfica del piedemonte no representa una situación especialmente significativa, sobre todo si se la compara con los datos del

ámbito serrano, o con los que se darán para el de la vega, lo cierto es que las especiales circunstancias en cuanto a su localización y distribución por la estrecha franja de territorio que comprende, le confiere una especial significación.

### 9.1.3 Factores de localización espacial

En contraste con lo que sucedía en el área geográfica de la sierra, donde un importante número de las parcelaciones ilegales existentes se concentraban en una zona relativamente pequeña lo que, a pesar de la gran extensión de los suelos serranos, hacía de ésta una situación singular, en el piedemonte las circunstancias son completamente diferentes. Lo son, en primer lugar, tanto por la propia forma del ámbito, como por su reducida superficie; pero también, debido a la división del ámbito en dos sectores como consecuencia de la posición central de la zona más septentrional del núcleo principal de la ciudad. A estas cuestiones, de carácter estrictamente físicas, hay que añadir el reducido número de parcelaciones ilegales consideradas en el área, todo lo cual, junto con otras circunstancias que se analizarán a continuación, supone una desigual afección de este área geográfica por el fenómeno parcelario.

El mapa de la figura 9.04, muestra, sobre una base topográfica, la forma en que se distribuyen por el ámbito las once parcelaciones ilegales consideradas; junto a éstas, se representan los principales elementos territoriales (Canal de Riego del Guadalmellato o el ámbito protegido del yacimiento arqueológico de Median Azahara), además de la red de carreteras. Como se puede ver, la localización de las parcelaciones ilegales es muy desigual en cuanto a su reparto en los sectores oriental y occidental. En este sentido, solo tres de las once

parcelaciones se desarrollan en la zona occidental, mientras que en la oriental, aún siendo la de menor extensión superficial y de menor anchura, soporta el grueso del proceso parcelario.

Las razones que explican el desigual reparto de las parcelaciones por el ámbito antes aludido son variadas y diferentes, en función de si se centra el análisis en uno u otro de los sectores aludidos. De este modo, en el oriental, donde se desarrollan ocho de las once parcelaciones del ámbito, existe una doble motivación para la ubicación de cada uno de los dos grandes conjuntos urbanos que conforma la agrupación de parcelaciones. Así, el más alejado de la ciudad se justificaría por la vinculación de su génesis con la población residente en la pedanía de Alcolea quien, a partir de mediados de los años setenta del siglo pasado, buscaba un lugar para la construcción de una segunda residencia en las proximidades de dicha barriada periférica<sup>430</sup>. Unos años más tarde, ya en los primeros del decenio de los ochenta, comenzará el desarrollo de la parcelación *Encinares de Alcolea* (110), como ámbito yuxtapuesto al anterior y, como se ha señalado, con su consolidación posterior dará lugar a un asentamiento de más de 200 ha de extensión.

Por su parte, la localización del grupo de parcelaciones ilegales<sup>431</sup> que se sitúan en la zona conocida como *Carrera del Caballo*, se explica por dos causas fundamentales. La primera, más inmediata, por la proximidad a la ciudad, de la que apenas la separan tres kilómetros. Y, la segunda, aunque directamente relacionada con la anterior, por

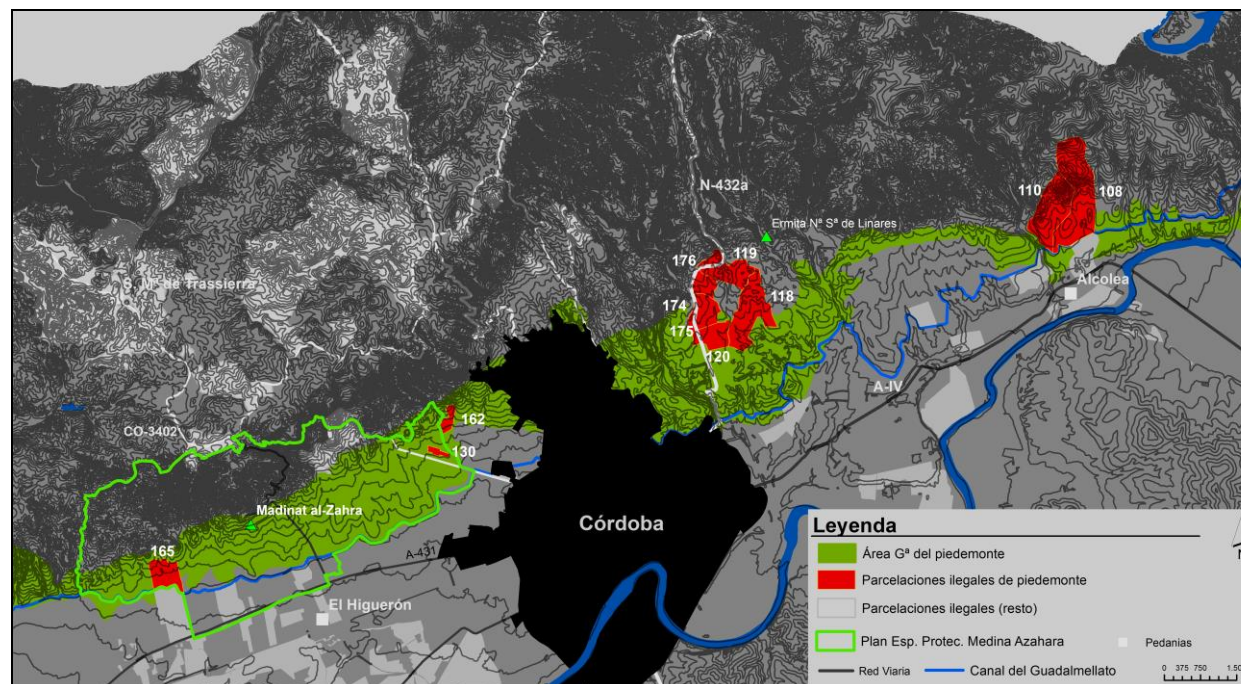
<sup>430</sup> La relación de la parcelación ilegal *El Sol* (108) con la población residente en la pedanía de Alcolea quedó puesta de manifiesto en el apartado 6.1 del capítulo 6.

<sup>431</sup> Como se ha señalado anteriormente, las parcelaciones ilegales que conforman este conjunto urbano serían las de *Doña Manuela* (119), *Torreblanca* (120) y sus sucesivas ampliaciones (174 y 175), *Las Coralitas* (176) y *La Colina* (118).

sus buenas condiciones de accesibilidad que hacen que, en apenas cinco minutos, los residentes o usuarios de estos núcleos urbanos puedan llegar a la ciudad. A estas buenas condiciones de accesibilidad habría que añadir que la zona está comunicada también con la ciudad a través del transporte público, dado que la empresa municipal dispone de una línea que une ésta con la pedanía de Cerro Muriano a través de la carretera N-432, precisamente el acceso principal a este conjunto urbano. En ambos casos, la posición a media ladera, entre las llanuras de vega y los primeros escarpes de la sierra, otorga a este espacio una doble virtud: por un lado, las buenas condiciones ambientales propias de los suelos serranos y, por otro, unas aceptables condiciones topográficas para el desarrollo urbano que, sin llegar a la idoneidad de los suelos de la vega, tampoco tienen los inconvenientes de los estrictamente serranos. En definitiva, buenas condiciones ambientales y de accesibilidad, junto con las aceptables de su topografía, a lo que habría que unir la proximidad tanto a la ciudad como a la barriada periférica de Alcolea, serían los factores explicativos del desarrollo del proceso parcelario en este sector del área geográfica del piedemonte.

Lo señalado en el párrafo anterior para la zona oriental del ámbito que se viene analizando sería plenamente aplicable a la occidental, con la particularidad de que ésta tiene, si cabe, aún mejores condiciones tanto topográficas como de accesibilidad o de proximidad a la

**Figura 9.04:** Localización y distribución de las parcelaciones ilegales del piedemonte con relación a la red viaria existente y otros elementos territoriales.



Fuente: Elaboración propia.

ciudad, pero también a las pedanías de El Higuero o Villarrubia. Sin embargo, la idoneidad de dichas condiciones no se ha traducido en una correlación directa respecto del desarrollo equivalente del fenómeno parcelario; más aún, se trataría de la zona con un menor grado de afección por este tipo de fenómenos urbanos. De esta forma, en este ámbito solo existen tres parcelaciones ilegales que, además, se da la circunstancia de que son las de menor tamaño y, por otro lado, las que cuentan con menor densidad edificatoria. Es decir, existen otras circunstancias que explicarían el reducido número de parcela-



ciones ilegales que se ha desarrollado en la zona occidental, máxime cuando, como se verá en el capítulo siguiente, es precisamente en este sector, pero en los suelos de la vega, donde el fenómeno parcelario alcanza sus mayores cotas de afección.

Como se señalaba al principio del apartado, el mapa de la figura 9.04 mostraba entre otros aspectos, el ámbito del plan especial de protección del yacimiento arqueológico de Medina Azahara. El plan, cuya fase de aprobación definitiva<sup>432</sup> coincidió con los inicios de la redacción del plan general de 2001, supondría la protección de más de 2.000 ha de suelo no urbanizable en la que probablemente sería una de las zonas con mayores tensiones urbanísticas del municipio. El mapa de la figura citada, muestra cómo la parte central del ámbito protegido por el plan se corresponde con la práctica totalidad del sector occidental del área geográfica del piedemonte. Y cómo, la mayor parte de ésta, ha quedado libre del desarrollo de parcelaciones ilegales. Por tanto, no es descabellado plantear que la puesta en marcha de los trabajos de redacción del plan especial, junto con los paralelos<sup>433</sup> para la declaración como Bien de Interés Cultural del territorio más próximo a la antigua ciudad califal, estarían detrás de

<sup>432</sup> Aunque los trabajos de redacción del plan especial comenzaron en los primeros años del decenio de los noventa, su aprobación definitiva no se produjo hasta noviembre de 1998. Por su parte, la primera aprobación inicial del plan general de 2001 se produciría solo un mes más tarde, el 21 de diciembre.

<sup>433</sup> Los trabajos de redacción del expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural de la Zona Arqueológica de Medina Azahara comenzaron en los primeros años de los noventa, de manera paralela a los del propio plan especial de protección. La incoación del expediente citado se produjo mediante Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de 21 de julio de 1992. El bien quedaría definitivamente declarado tras la publicación del Decreto 46/1996, de 30 de enero, BOJA núm. 69, de 18 de junio de 1996.

las razones del por qué de la inexistencia de parcelaciones en este amplio sector del término municipal.

Las singulares condiciones ambientales, topográficas y de accesibilidad del área geográfica del piedemonte, junto con su proximidad tanto a la ciudad como a algunas de las principales barriadas periféricas del municipio, no ha derivado en un desarrollo excesivamente intenso del fenómeno parcelario; o, al menos, no de la misma forma a lo largo de la estrecha franja de territorio que lo conforma. En este sentido, se ha podido comprobar cómo es la zona oriental la principalmente afectada, dado que sobre ella se asientan ocho de las once parcelaciones del ámbito. Pero, además, éstas se han agrupado para conformar dos grandes conjuntos urbanos, cada uno situado en un extremo del propio sector. En contraste con esta situación, la zona occidental ha quedado prácticamente inalterada por estos procesos, ya que, sobre la misma solo existen tres parcelaciones ilegales; a ello hay que añadir que la más próxima a la ciudad es en la actualidad una urbanización con unas condiciones plenamente urbana. Por último, se ha comprobado cómo este escaso o limitado grado de afección del amplio territorio del piedemonte occidental estaría asociado a la temprana protección de estos suelos por el plan especial del yacimiento arqueológico de Medina Azahara.

## 9.2 Aproximación sociodemográfica

A pesar de que las principales características demográficas de las parcelaciones ilegales fueron tratadas en el apartado 4 del capítulo 7, también se dejaba constancia de la necesidad de profundizar en al-

gunos otros aspectos referidos a cada una de las áreas geográficas. De igual modo, también se apuntaban determinadas limitaciones en el uso de las fuentes disponibles para el análisis de estas cuestiones a escala de detalle, máxime cuando se aplica al estudio de los procesos de dispersión urbana asociados a fenómenos de origen ilícito.

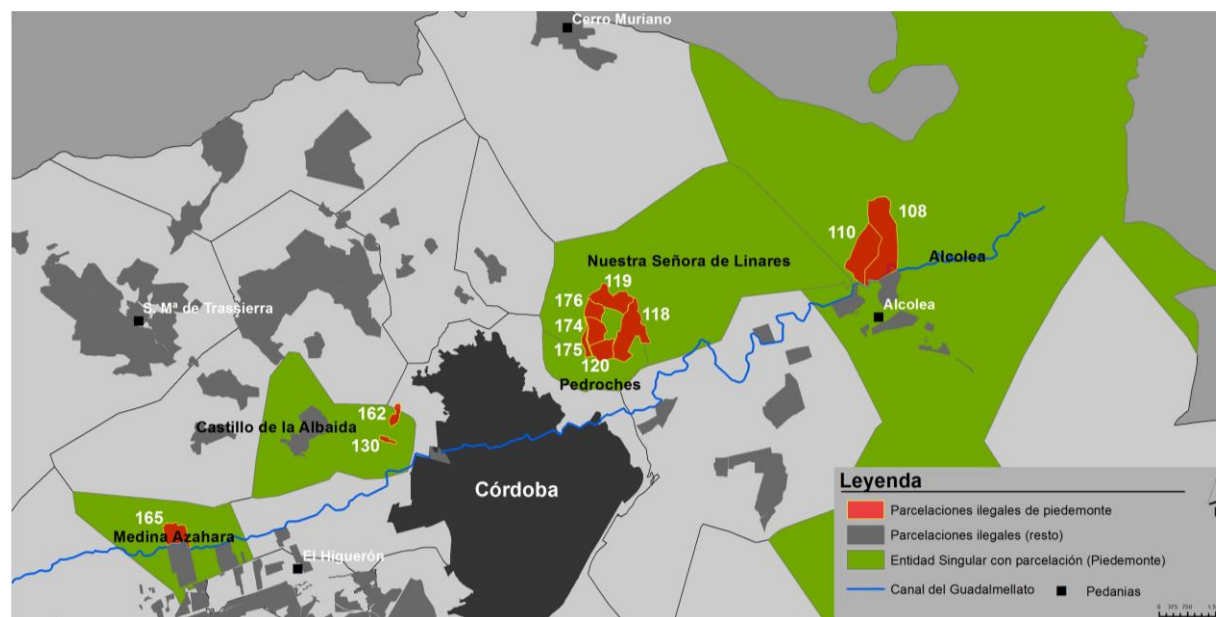
### 9.2.1 El Nomenclátor y sus limitaciones

Las limitaciones señaladas anteriormente se hacen especialmente patentes en el área geográfica del piedemonte por tres cuestiones fundamentales: La primera por la propia configuración física del ámbito; la segunda, por la gran dispersión de las parcelaciones y, por último, relacionado con los anteriores, por la proximidad tanto a la ciudad como a otros asentamientos urbanos.

El mapa de la figura 9.05 muestra la relación que existe entre las *entidades singulares de población* establecidas por el Nomenclátor y las parcelaciones ilegales identificadas en el área geográfica del piedemonte. Como se puede comprobar, de las cinco *entidades singulares* que tienen en su interior parcelaciones, sólo las de Nuestra Señora de Linares y Pedroches acogen a las de este ámbito espacial; de las tres restantes, dos, *Medina Azahara* y *Alcolea*, afectan además, a parcelaciones de la vega; y por último, la de *Castillo de la Albaida* que englobaría también algunas de la sierra. Ello supone

que los datos de población que ofrece el Nomenclátor no se pueden aplicar de forma inmediata a las parcelaciones del piedemonte que se desarrollan en su interior o, al menos, no a todas. No obstante, la propia singularidad en la distribución de las parcelaciones por el área geográfica apuntada, permite matizar las afirmaciones anteriores. En este sentido, dada la escasa entidad de las parcelaciones situadas en la zona occidental en cuanto a su extensión superficial y, por tanto, del número de viviendas susceptibles de ser ocupadas, hace que éstas puedan sustraerse del análisis sin que los datos globales se desvirtúen de forma considerable. Con todo, tampoco la zona oriental está exenta de problemas, dado que la *entidad singular* de *Alcolea* acoge,

Figura 9.05: Relación entre las parcelaciones ilegales del piedemonte y las *entidades singulares de población* del Nomenclátor.



Fuente: Nomenclátor: Elaboración propia.



además de dos de las principales parcelaciones ilegales del ámbito -*El Sol* y *Encinares de Alcolea*-, los núcleos históricos o barridas periféricas de *Alcolea* y *El Ángel*; pero, además, también habría que añadir varias pertenecientes a los suelos de la vega. En definitiva, como se apuntaba, los datos de las *entidades singulares de población* del Nomenclátor asociadas al área geográfica del piedemonte no se pueden vincular directamente a las parcelaciones que se desarrollan en su interior.

La tabla 9.05 muestra la forma en que se relacionan las parcelaciones ilegales con cada una de las cinco *entidades singulares de población* afectadas por el fenómeno parcelario. Como se puede comprobar, es

**Tabla 9.05:** Relación entre las *entidades singulares de población* del Nomenclátor y las parcelaciones ilegales situadas en su interior.

Cod	Nombre de la parcelación	Entidad Singular
108	El Sol	Alcolea
110	Encinares de Alcolea	
162	Santa Ana de La Albaida	Castillo de la Albaida
130	Castillo de La Albaida	
165	La Gorgoja II	Medina Azahara
120	Torreblanca	Nª Sª de Linares
119	Doña Manuela	
174	Torreblanca II Fase	
175	Ampliación de Torreblanca	
176	Las Coralitas	
118	La Colina	Pedroches

Fuente: Nomenclátor: Elaboración propia.

la de *Nª Sª de Linares* la que acoge a un mayor número de parcelaciones -cinco-, seguida de las de *Alcolea* y *Castillo de la Albaida* -con dos cada una- y, por último, las de *Medina Azahara* y *Pedroche* que albergan una única parcelación en cada caso. Y dado que, como se señalaba, las parcelaciones de la zona occidental del área geográfica son de escasa entidad, serán las *entidades singulares* de *Nª Sª de Linares*, *Alcolea* y *Pedroches* las que contienen en su interior a las parcelaciones de mayor peso, tanto en término de extensión superficial como en términos demográficos, cuestión esta última que será analizado más adelante.

El conjunto urbano formado por las parcelaciones *Torreblanca* (120) y sus ampliaciones (174 y 175), *Doña Manuela* (119), *Las Coralitas* (176) y *La Colina* (118), localizadas en el interior de las entidades singulares de *Nª Sª de Linares* y *Pedroches*, presenta un especial interés dado que en el espacio vacante que existe entre ellas se ha desarrollado recientemente un sector de suelo urbanizable contemplado en el plan general vigente. Esta situación, inédita hasta ahora en el municipio, introduce por lo demás, una importante distorsión a la hora de analizar los datos de población que ofrece el Nomenclátor. El caso del núcleo urbano que en la actualidad forma la unión de las parcelaciones ilegales de *El Sol* (108) y *Encinares de Alcolea* (110) presenta una situación similar a la descrita anteriormente, aunque por cuestiones diferentes. En este caso, la coexistencia en la misma entidad singular de parcelaciones ilegales pertenecientes al área geográfica de la vega, así como de los barriadas históricas o pedanías de *Alcolea* y *El Ángel*, provocan igualmente, una distorsión en el análisis de los datos de población de dicha entidad singular respecto de los asentamientos urbanos de origen ilegal.

A pesar de lo señalado anteriormente, en determinados casos el propio Nomenclátor ofrece los datos de población desagregados por los

núcleos de población<sup>435</sup> existentes dentro de cada entidad singular, lo que, al menos en parte, solventa alguna de las limitaciones señaladas anteriormente. La tabla 9.06 muestra la relación de los existentes en el interior de cada una de las *entidades singulares* que tienen parcelaciones ilegales del piedemonte en su interior. Como se puede comprobar, en muchos casos el Nomenclátor identifica la mayor parte de aquellos cuya génesis está en procesos surgidos al margen del planeamiento urbanístico. Esto sucede en todos los casos salvo en los de las entidades de *Castillo de La Albaida* y *Pedroches*; en la primera porque identifica dos parcelaciones ilegales del área geográfica de la sierra; y en el segundo, porque no considera la existencia de ningún núcleo de población que cumpla con las características para ser entendido como tal.

Pero, además, y al igual que ocurría en los núcleos de la zona de la sierra, tampoco aquí es posible asimilar directamente todos los núcleos identificados con su correspondiente parcelación ilegal, y no solo porque algunos no sean considerados como tales, sino porque,

**Tabla 9.06:** Relación de asentamientos en las *entidades singulares de población* del piedemonte según el Nomenclátor de 2014<sup>434</sup>.

	ENTIDAD SINGULAR				
	Alcolea	Castillo de la Albaida	Medina Azahara	Nº Sª de linares	Pedroches
NÚCLEOS DE POBLACIÓN*	Barriada de El Ángel	Casilla del Aire	La Gorgoja	Doña Manuela	Diseminado
	Encinares de Alcolea	La Gitana	Moroqui	Hospital psiquiatrico	
	El Sol	Diseminado	Las Pitás	Peñatejada	
	Alcolea		Diseminado	Torreblanca	
	Porrillas			Las Corralijas	
	Ribera Baja			Diseminado	
	Diseminado				

\* Los que aparecen sombreados hacen referencia a la correspondencia entre las parcelaciones ilegales y los núcleos

**Fuente:** Nomenclátor: Elaboración propia.

en muchos casos, se dan denominaciones distintas. Este sería el caso, por ejemplo, el de *Peña Tejada* asociado a la zona más antigua de la parcelación ilegal *Torreblanca* (120); o el de *Las Corralijas* que se correspondería con la zona norte de la parcelación *Las Coralitas* (176); pero también el denominado *Moroquí*, que habría de asociarse con la parcelación ilegal *La Gorgoja II* (165). También se da el caso contrario, es decir, en la entidad singular se incluyen núcleos de población de otras áreas geográficas -bien de la sierra o de la vega- lo que, como se indicaba, limita aún más las operaciones de caracterización demográfica de las parcelaciones por áreas geográficas a partir de los datos del Nomenclátor.

<sup>434</sup> Se toma como referencia el del límite temporal de la investigación; por otro lado, dicha fecha coincide con la de la publicación del último de los inventarios sobre parcelaciones ilegales en el municipio, elaborado por el ayuntamiento de Córdoba.

<sup>435</sup> El Nomenclátor considera por tales los conjuntos de al menos 10 edificaciones -o menos siempre que se superen los 50 habitantes- que estén formando calles, plazas y otras vías urbanas.

La tabla 9.07 muestra la evolución de la población entre 1970 y 2014 en cada una de las *entidades singulares de población* que se vienen comentando. Una primera cuestión que se constata a la luz de los datos, es el crecimiento global de la población empadronada en los núcleos localizados en el interior de dichas entidades singulares; algo que contrasta con lo que sucede en el período 2011-2014 en el núcleo principal. Otro dato destacable es la inexistencia de población en entidades como *Medina Azahara*, *Pedroches* o *Nª Sª de Linares*, hoy la tercera más poblada. Cabe deducir que este hecho está directamente relacionado con el fenómeno parcelario, dado que en dichas zonas éste se manifestó en etapas más tardías (*vid.* capítulo 6).

**Tabla 9.07:** Evolución de la población en las *entidades singulares de población* de la sierra (1970-2014).

Entidad Singular	Datos de población (año)					
	1970	1981	1991*	2001*	2011*	2014*
Alcolea	3.939	3.983	3.942 (3.460)	4.911 (3.950)	5.836 (3.793)	5.935 (3.783)
Castillo de la Albaida	103	327	263	270	270	258
Medina Azahara	-	-	45	297	665	648
Nª Sª de Linares	-	-	245	612	2.066	2.541
Pedroche	-	-	-	129	269	252
Totales	4.042	4.310	4.495	6.219	9.106	9.634
Córdoba	214.892	264.688	288.235	293.821	297.777	295.975

\*Entre paréntesis se indica la suma de la población empadronada en los núcleos tradicionales de Alcolea y El Ángel.

**Fuente:** Valle Buenestado, 1991; Nomenclátor: Elaboración propia.

Con todo, y a pesar de las limitaciones que se vienen señalando, hay algunos datos que permiten, si no hacer afirmaciones categóricas, sí apuntar hacia tendencias destacables en el contexto de la investigación. En este sentido, la individualización de los contingentes de población empadronados en los núcleos históricos de Alcolea y El Ángel (*vid.* tabla 9.07) permite afirmar que, desde los años noventa hasta la actualidad, en las parcelaciones ilegales situadas en las proximidades de dicha pedanía se está produciendo un paulatino crecimiento de la población empadronada. Un dato que contrasta con la pérdida de población que se viene produciendo desde 2001 en los citados núcleos o barridas históricas. Es decir, se estaría constando el hecho de que algunas de las parcelaciones ilegales de la zona, sobre todo las que cuentan con mejores niveles de dotaciones y servicios - fundamentalmente *El Sol* (108) y *Encinares de Alcolea* (110), se estén convirtiendo progresivamente en zonas de primera residencia.

## 9.2.2 Aportaciones de la información censal

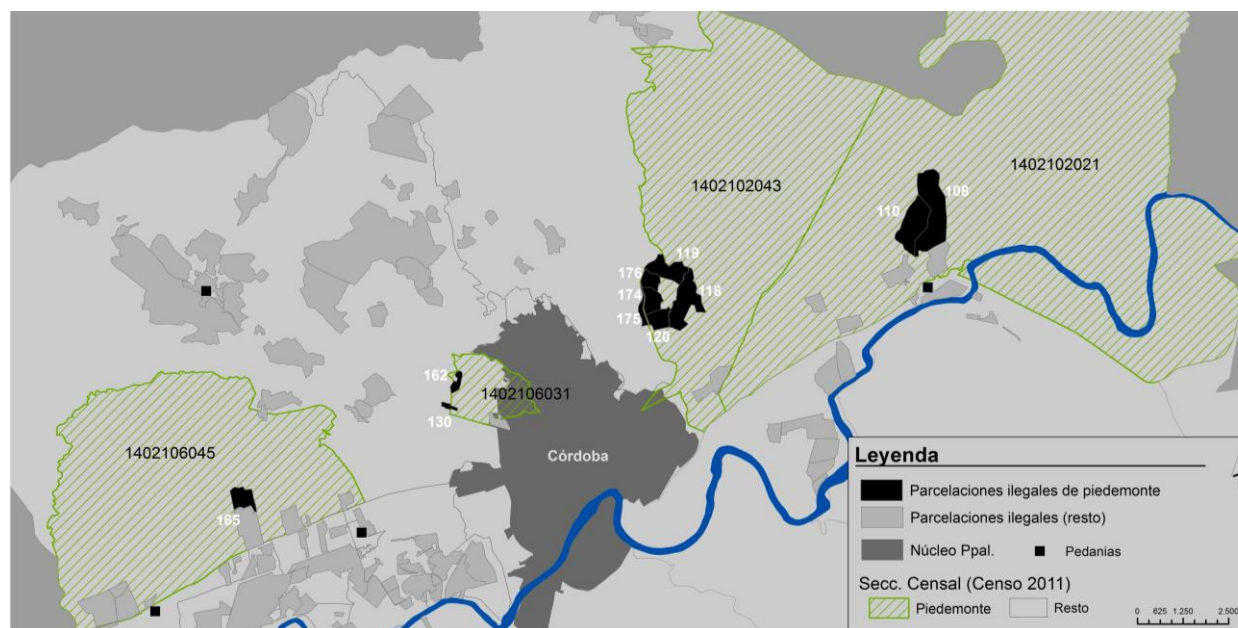
Algunas de las limitaciones que se han planteado anteriormente a la hora de trabajar con la información desagregada por las *entidades singulares de población* definidas por el Nomenclátor, es posible soslayarlas si la delimitación que se utiliza es la de las secciones censales. Con todo, y como ya se pudo comprobar para el área geográfica de la sierra, tampoco la utilización de éstas para el estudio de determinados aspectos del fenómeno parcelario está exenta de problemas.

El mapa de la figura 9.06 muestra la relación entre las secciones censales y las parcelaciones ilegales identificadas en el área geográfica del piedemonte. Como se puede comprobar, no existe ningún caso en el que una sección incluya en su interior sólo parcelaciones de

dicho ámbito; sólo en el caso de la que alberga a las parcelaciones de *Castillo de la Albaida* (130) y *Santa Ana de la Albaida* (162) podía darse esta situación, pero su limitación estriba en que acoge también a los modernos desarrollos urbanos de la extensión noroccidental de la ciudad. Algo similar ocurre con la sección censal asociada a la parcelación *La Gorgoja II* (165), pero en este caso, porque en su interior se desarrollan algunas de las principales parcelaciones de la zona occidental de la vega. No obstante, las tres parcelaciones citadas son las de menor entidad, tanto en términos superficiales como demográficos<sup>436</sup>, lo que unido a los problemas señalados, ha hecho tomar la determinación de sustraerlas de los análisis que siguen.

Por su parte, la situación que se presenta en la zona oriental es manifiestamente diferente. De esta forma, la sección censal sobre la que se desarrolla el conjunto de parcelaciones ilegales situadas más próximas a la ciudad, popularmente conocida como *Carrera del Caballo*<sup>437</sup>, sólo acoge, además

Figura 9.06: Relación entre las parcelaciones ilegales del piedemonte y las secciones censales (Censo 2011).



Fuente: Censo de 2011: Elaboración propia.

de dichas parcelaciones, una más perteneciente al área geográfica de la vega<sup>438</sup>. Algo similar ocurre con la última de las secciones; ésta, además de las parcelaciones de piedemonte de *El Sol* (108) y *Encinares de Alcolea* (110), acoge a cuatro parcelaciones más, todas ellas del área geográfica de la vega. En este caso, se trata de parcelaciones ilegales con una cierta importancia en términos demográficos, por lo

<sup>436</sup> Según el Nomenclátor, en 2014 el núcleo urbano de *El Moroquí* (parcelación ilegal *La Gorgoja II*) contaba solo con 19 personas empadronadas. Por su parte, los núcleos de *Castillo de la Albaida* y *S<sup>a</sup> Ana de la Albaida* no aparecían como tales, por lo que la población empadronada estaría incluida en las 228 personas existentes en su diseminado.

<sup>437</sup> Sin embargo, el topónimo más extendido para identificar esta zona es el de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Linares, dada la proximidad de la ermita del mismo nombre, cuya carretera de

acceso es la utilizan la mayor parte de las parcelaciones de la zona como vía de entrada principal.

<sup>438</sup> Se trata de la parcelación ilegal *Campiñuela Baja*, identificada en el Nomenclátor como el núcleo urbano homónimo; en 2014 éste contaba con 373 personas empadronadas.

**Tabla 9.08:** Datos básicos de los principales indicadores ofrecidos por el INE a partir de la búsqueda gráfica de los datos del censo de 2011 y su comparación los datos del padrón para el mismo período<sup>439</sup>.

Código Sección	Datos censales (censo 2011)							Padrón (2012)
	Personas			Hogares		Viviendas		Personas
	Número	Edad media	% población extranjera	Número	Tamaño medio	Número	% viviendas NO principales	
1402102021 (Alcolea)	2.170	38,96	1,87	685	3,16	1.335	48,47%	1.884
1402102043 (N <sup>o</sup> S <sup>a</sup> Linares)	1.800	31,43	0	575	3,14	885	35,29%	2.069
Totales	3.970	35,20	-	1260	-	2.220	-	3.953

Fuente: Censo 2011; Padrón 2012: Elaboración propia.

que los análisis que se harán a continuación a partir de los datos censales de estas secciones censales deben ser tomados necesariamente con cierta prudencia. En todo caso, es la única aproximación posible con los datos publicados hasta la fecha.

La tabla 9.08 muestra los datos para los indicadores básicos que ofrece el INE<sup>440</sup> para las dos secciones censales que acogen a las principales parcelaciones ilegales del área geográfica del piedemonte. Como se puede ver, en los asentamientos urbanos localizados en las mismas, residían en 2011 casi 4.000 personas, repartidas prácticamente al 50% en cada una de dichas secciones. Por otro lado, también se evidencian pequeñas diferencias entre la población empadronada

<sup>439</sup> Dado que la fecha censal fue el 1 de noviembre de 2011, se ha optado por elegir los datos de población del padrón de ese mismo año, publicados el 1 de enero de 2012.

<sup>440</sup> Se refiere a los indicadores que ofrece el INE cuando la solicitud de datos se realiza a través del visor cartográfico que explota los datos del censo de 2011.

frente a la residente, aunque éstas sean mucho menores que las existentes en la zona de la sierra (vid. tabla 8.08).

Con relación a la proporción de viviendas no principales sí se constata una notable diferencia entre ambas secciones. De esta forma, casi el 50% de las existentes en los asentamientos del entorno de la pedanía de Alcolea tendrían un uso no principal, frente a sólo el 35% de las que se sitúan en la zona de *N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Linares*; una cuestión que sin duda se explica por la proximidad de la propia ciudad. Por último, también con relación a la edad media existen notables diferencias entre las personas residentes en una

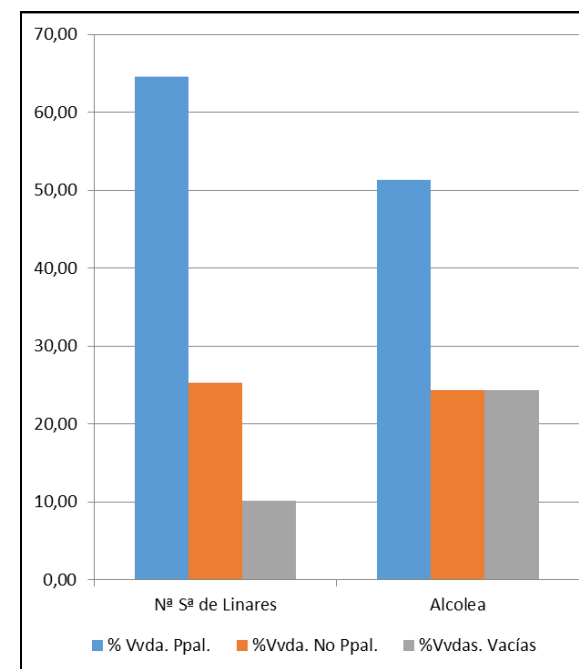
y otra zona. Así, la población más joven -con una edad media cercana a los 30 años- serían los residentes en los asentamientos de *N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Linares*, mientras que los que lo hacen en los de las proximidades de Alcolea rondan los 40. Unos datos que serían coherentes con la propia génesis y desarrollo del fenómeno parcelario en una y otra zona, mucho más moderno y dinámico en la primera, frente a la mayor antigüedad y cierta tendencia al estancamiento de los asentamientos de la zona de Alcolea.

Si bien los datos que ofrecía la tabla 9.08 distinguía entre la proporción de viviendas no principales respecto del total de las existentes en cada sección censal, también es posible obtener información aún más detallada sobre estas cuestiones. El gráfico de la figura 9.07 muestra cómo se reparten las 2.220 viviendas existentes en los asentamientos urbanos localizados en las secciones censales de la zona según su uso (vid. tabla 9.08); como dato relevante, aparece, además de las viviendas principales y no principales, las que están vacías. Como se

puede apreciar, en la zona de *Nª Sª de Linares* es mayoritario el uso como vivienda principal -casi el 65%- , mientras que el 35% restante se reparte entre aproximadamente el 25% de las tienen un uso no principal, y el 10% que estarían vacías. Por contra, en los asentamientos del entorno de la pedanía de Alcolea, el porcentaje de vivienda principal baja hasta algo más del 50%, repartiéndose el 50% restante a partes iguales entre las viviendas de uso no principal y las vacías. Unos datos que, por lo demás, estarían en consonancia con las afirmaciones realizadas en los párrafos precedentes; sobre todo en lo relativo a la paulatina consolidación como asentamientos de primera residencia de los asentamientos más próximos a la ciudad, dadas sus buenas condiciones de accesibilidad.

Otro de los rasgos que introducían algún matiz diferenciador entre la población residente en los asentamientos de una y otra sección censal, era el relativo a la edad. En este sentido, se constataba cómo la vinculada a los de la zona de *Nª Sª de Linares* tenían una edad media sensiblemente menor a los que lo hacían en la de *Alcolea*. El gráfico de la figura 9.08 muestra la distribución de la población residente en dichos ámbitos según grandes grupos de edad. Como no podía ser de otra forma, se confirman dichas afirmaciones, aunque con ciertos matices que merecen ser destacados. En primer lugar, la baja edad media de las personas residentes en los núcleos urbanos de la zona de *Nª Sª de Linares* se justifica, no tanto por la proporción de adultos -inferior al 70%- , como por el bajísimo porcentaje de personas mayores de 65 años, muy por debajo del 5%; junto a ello, destaca el 30% de menores de 16 años. Por contra, en los asentamientos del entorno de la pedanía de Alcolea, la proporción de personas mayores de 65 años ronda el 15%, mientras que los menores de 16 es del 25%, cuestiones que están detrás de la explicación de que los residentes de estos ámbitos tengan una edad media que esté próxima a los 40

**Figura 9.07:** Porcentaje de vivienda principal, no principal y vacías en las secciones censales vinculadas a los núcleos de *Nª Sª de Linares* y *Alcolea*.



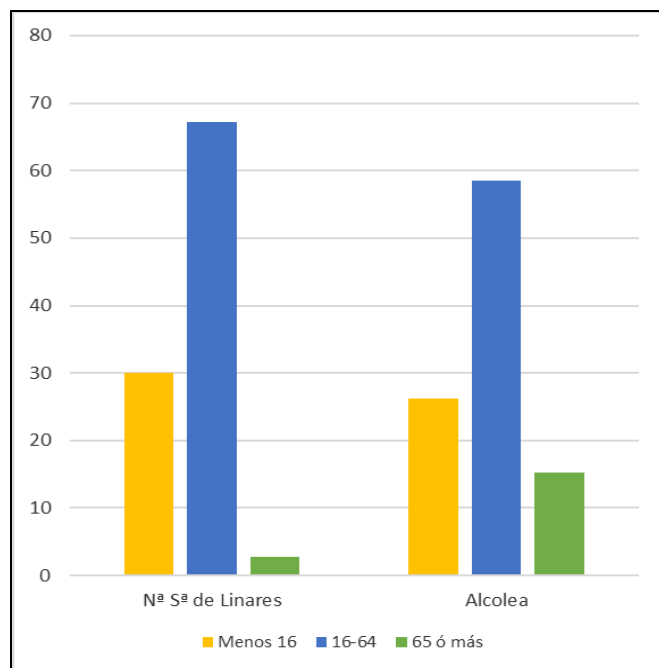
Fuente: Censo de 2011: Elaboración propia.

años. Con todo, y al igual que ocurría en la mayor parte de los asentamientos de la zona de sierra, el dato que más puede llamar la atención es el bajo porcentaje de personas mayores de 65 años residentes en estos asentamientos.

En cuanto a la estructura de los hogares, los datos que se han podido obtener lo han sido para el conjunto de las dos secciones censales, dado que la consulta individualizando cada una de ellas arrojaba re-



**Figura 9.08:** Distribución de la población por grandes grupos de edad en las secciones censales del piedemonte.



Fuente: Censo de 2011: Elaboración propia.

**Tabla 9.09:** Tipo de núcleo familiar de la población residente en las secciones censales del piedemonte.

Tipo de núcleo	Pareja sin hijos		Pareja con hijos	
	Nº de núcleos	%/Total	Nº de núcleos	%/Total
Totales	460	37,55%	765	62,45%

Fuente: Censo de 2011: Elaboración propia.

sultados poco fiables desde el punto de vista estadístico<sup>441</sup>. La tabla 9.09 muestra el resultado de dicha consulta, donde se constata que algo más del 60% de la población residente son parejas con hijos, una cuestión que, por otro lado, estaría en consonancia con los rasgos demográficos respecto de la estructura por edades comentada unos párrafos más arriba; es decir, el predominio de las cohortes de población de jóvenes y adultos.

El nivel de estudios es otro de los rasgos sociodemográficos que se han tenido en cuenta para la caracterización del fenómeno parcelario. La tabla 9.10 muestra el resultado de este indicador para las secciones censales que se vienen comentando, del que resulta una primera conclusión: el relativamente alto nivel de instrucción de la población residente en estos ámbitos. En efecto, como se puede ver, y tomado el ámbito en su conjunto, más del 55% de las personas cuentan con estudios de segundo o tercer grado; frente a este dato, sólo el 15% de la población sería sin estudios o sólo con los de primer grado. Con todo, el contingente más numeroso sería el de las personas que cuentan con estudios de segundo grado -estudios primarios- seguidas de las que contarían con una diplomatura o superior -tercer grado-; los dos últimos grupos serían los formados por los contingentes de población sin estudios -10%- y los que sólo tendría la educación básica terminada -menos del 5%-. Estos resultados están apuntando hacia la existencia de un menor nivel de instrucción general de la población residente en los asentamientos de esta zona del municipio, en comparación con los de la sierra (*vid.* tabla 8.09), donde más del 60% de la población tenía estudios de segundo o tercer grado, mientras que apenas el 7% eran personas sin estudios.

<sup>441</sup> Como se ha indicado, la metodología empleada por el INE conlleva la poca fiabilidad de los resultados en determinados casos.

Los datos de la tabla que se viene comentando también permiten evidenciar importantes contrastes en cada una de las dos secciones censales. De esta forma, serían las personas residentes en los asentamientos urbanos localizados en las proximidades de la pedanía de Alcolea las que, con bastante diferencia, tendrían un menor nivel de instrucción, dado que prácticamente el 25% sería población sin estudios -18%-; o sólo con los de primer grado -5%-; pero, además, apenas el 7% contarían con los de tercer grado. Por contra, las personas con residencia en los núcleos urbanos de la zona de *N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Linares* tendrían un alto nivel de instrucción, dado que casi el 65 % contarían con estudios de segundo grado -el 40%-; o de tercero -24%-; frente a ello, apenas si el 5% serían personas o sin estudios -2%-; o sólo con estudios básicos -3%-.

Directamente relacionado con los aspectos tratados en los párrafos precedentes, están los datos relativos al nivel de ocupación. En este sentido, la tabla 9.11 muestra los resultados, también en este caso, para el conjunto de las dos secciones censales de la zona oriental. El dato que llama la atención en primer término es el altísimo porcentaje de personas que están en una situación *distinta a la de ocupado y parado que han trabajado antes*, dado que representan más del 50%. Con todo, más allá de esta cuestión, la población residente está ocupada mayoritariamente en puestos de una alta cualificación, dado que casi el 20% estaría trabajando en los relacionados con los de dirección o como técnicos y profesionales; aún así, se trata de un porcentaje muy inferior al que se ofrecía para la población de la sierra, donde éste alcanzaba casi el 50% de la po-

**Tabla 9.10:** Nivel de estudios de la población residente en las secciones censales del piedemonte.

Sección	Total	Sin estudios		Primer grado		Segundo grado		Tercer grado		No es aplicable
		Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	
1402102043 (N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> Linares)	1.800	35*	1,94%	50*	2,78%	735	40,83%	435	24,17%	540
1402102021 (Alcolea)	2.170	400	18,43%	115*	5,30%	940	43,32%	145*	6,68%	570
<b>Totales</b>	<b>3.970</b>	<b>435</b>	<b>10,96%</b>	<b>165</b>	<b>4,16%</b>	<b>1.675</b>	<b>42,19%</b>	<b>585</b>	<b>14,74%</b>	<b>1.110</b>
<b>%/Total por grupos</b>		<b>15,12%</b>				<b>56,94%</b>				<b>27,96%</b>

\*Indica que el dato no es estadísticamente fiable

\*\*Personas menores de 16 años

**Fuente:** Censo de 2011: Elaboración propia.

**Tabla 9.11:** Tipo de ocupación a 1 dígito de la CNO-11, de la población residente en las secciones censales del piedemonte.

Personas	Nº de personas	%/Total	19,02 %
1 - Directores y gerentes	125	3,15%	
2 - Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	350	8,82%	
3 - Técnicos; profesionales de apoyo	280	7,05%	8,69%
4 - Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	345	8,69%	
5 - Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores	235	5,92%	
6 - Trabajadores cualificados en el sector agrícola, ganadero, forestal y pesquero	35	0,88%	14,61 %
7 - Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras y la construcción (excepto operadores de instalaciones y maquinaria)	310	7,81%	
8 - Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	85	2,14%	5,24%
9 - Ocupaciones elementales	130	3,27%	
No es aplicable (distintos de ocupados y parados que han trabajado antes)	2.075	52,27%	
<b>Totales</b>	<b>3.970</b>	<b>100,00</b>	

**Fuente:** Censo de 2011: Elaboración propia.

blación residente. Por otro lado, ahora aparece un segmento de ocupación que no se daba en el ámbito serrano; se trata de las personas dedicadas a trabajos que requieren poca cualificación, que aquí representan más del 5%. Por último, el segundo de los grupos en importancia sería el de las ocupaciones de una cualificación intermedia -trabajadores de la construcción, industria, vendedores, etc.- (*vid.* tabla 9.11).

De lo analizado en los párrafos precedentes se puede señalar que, a partir de los datos presentados, y con todas las limitaciones y cautelas apuntadas, la población residente en los asentamientos urbanos de la zona oriental del área geográfica del piedemonte se correspondería con personas mayoritariamente adultas y jóvenes, con unos moderados-altos niveles de instrucción. En consonancia con esto último, un porcentaje también relativamente alto estaría vinculado a ocupaciones de una alta cualificación; por contra, y aunque aparece el segmento de las ocupaciones menos cualificadas inexistente en los núcleos de la sierra, aún representa cifras muy pequeñas. Simplificando aún más, se podría decir que el perfil sociodemográfico de estos asentamientos sería el de una pareja relativamente joven, con hijos, con un buen nivel de instrucción y que estaría ocupando trabajos de alta o media cualificación.

### 9.3 Clasificación tipológica

Con independencia del interés que tiene para los objetivos de la tesis la caracterización sociodemográfica del fenómeno parcelario, y de las limitaciones para su definición antes apuntadas, ésta tiene un carácter

necesariamente global; es decir, los rasgos señalados en el apartado anterior son aplicables a todos los asentamientos urbanos del área geográfica en su conjunto. Incluso, en determinados casos, sin la posibilidad de deslindar los asentamientos que tuvieron un origen contrario al planeamiento urbanístico de las barriadas históricas o pedanías. Ello hace necesario individualizar el análisis de las parcelaciones ilegales respecto del resto de los núcleos urbanos existentes en el área.

#### 9.3.1 Criterios de clasificación

A diferencia de lo que ocurre en el área geográfica de la sierra, donde la mayor parte de las parcelaciones ilegales se asientan en la actualidad sobre suelos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como no urbanizables, en la zona del piedemonte la situación es radicalmente distinta. En este sentido, de las once parcelaciones ilegales consideradas sólo una se encuentra sobre suelos con dicha clasificación urbanística; este hecho hace que sea la única que aparece en el documento elaborado por el ayuntamiento en aplicación del decreto 2/2012. En consecuencia, no se ha creído oportuno contrastar la forma en que el citado documento la califica y compararla con el resultado de la metodología seguida por la tesis, como sí se hizo para el ámbito de la sierra.

La tabla 9.12 muestra la relación de parcelaciones ilegales consideradas en el área geográfica del piedemonte a partir de sus rasgos identificativos básicos; además de éstos, se añaden tanto la clase según el tamaño de la parcelación, como los valores para los tres indicadores que se establecieron en el capítulo 7 para la caracterización de los

aspectos más cualitativos -grado de urbanización, calidad de la edificación y accesibilidad- (vid. apartado 7.6).

En consonancia con lo anterior, la tabla 9.12 recoge, para cada una de las parcelaciones ilegales del ámbito, además de los datos para su identificación, los valores que, a partir del trabajo de campo, se han asignado para los aspectos relacionados con el grado de urbanización, la calidad de las edificaciones y, por último, el grado de accesibilidad de la propia parcelación.

Como resultado de las operaciones anteriores, y en coherencia con lo señalado en el apartado 7.6, el conjunto de las parcelaciones ilegales del piedemonte han quedado agrupadas en dos grandes tipos a partir de su situación urbanística actual. Al mismo tiempo, cada uno de ellos ha sido dividido en distintos subtipos en función de los rasgos cualitativos asignados según los parámetros de la tabla 9.12. Las características básicas de cada uno de los tipos serían las siguientes:

De **dominante Urbana** (tipo 1): Engloba aquellas parcelaciones ilegales de origen más antiguo y que, por lo general, han ido adquiriendo la categoría de suelo urbano o urbanizable tras la aprobación de los sucesivos planes generales; algunas de ellas desde la aprobación definitiva del plan general de 1986, mientras que otras lo han sido posteriormente. Esta situación se ha consolidado en la

**Tabla 9.12:** Relación de las parcelaciones del piedemonte y aplicación de los criterios tipológicos establecidos.

Cod	Denominación	Inicio	Calificación PGOU.01	Tipología / Dto. 2/2012	Sup. (ha)	Clasific./ Sup.	Grado Urban.	Calidad Edific.	Accesibilidad
108	El Sol	1969-1974	Urbano	-	130,37	Grande	Alto	Alta	Buena
110	Encinares de Alcolea	1975-1982	Urbanizable	-	81,71	Grande	Alto	Alta	Buena
118	La Colina	1969-1974	Urbanizable	-	80,79	Grande	Medio	Media	Normal
119	Doña Manuela	1975-1982	Urbanizable	-	49,78	Mediana	Medio	Media	Normal
120	Torreblanca	1969-1974	Urbanizable	-	28,46	Mediana	Medio	Media	Normal
130	Castillo de La Albaida	1983-1985	Urbanizable	-	5,21	Pequeña	Medio	Baja	Normal
162	Sª Ana de La Albaida	1975-1982	Urbano	-	10,89	Mediana	Alto	Alta	Buena
165	La Gorgoja II	1986-1996	Parc. No Recond.	Edf. Aisl.	32,74	Mediana	Muy Bajo	Media	Mala
174	Torreblanca II Fase	1975-1982	Urbanizable	-	29,15	Mediana	Bajo	Media	Normal
175	Ampliación Torreblanca	1983-1985	Urbanizable	-	10,31	Mediana	Bajo	Media	Normal
176	Las Coralitas	1986-1996	Urbanizable	-	20,87	Mediana	Medio	Media	Normal

Fuente: Elaboración propia

actualidad, por lo que, en el planeamiento vigente, mantienen dicha clasificación urbanística. Por lo demás, algunas de ellas comparten, además, estar entre el grupo de las que comenzaron su desarrollo a partir de la presentación de un plan parcial de ordenación. Dentro de este tipo, se han establecido dos subtipos diferentes, cuyas características serán descritas y analizadas en el apartado siguiente, pero que, en síntesis, establece una diferenciación básica a partir del grado

de desarrollo que han alcanzado desde el inicio de la parcelación hasta el momento actual. Su origen *planificado* junto con su evolución y alta calidad de la edificación hacen que la imagen del conjunto tenga un aspecto urbano, de ahí el nombre utilizado para su denominación.

De **componente Rústica** (tipo 2): Recoge la única parcelación ilegal del ámbito que se asienta sobre suelos clasificados como no urbanizables. Al igual que las situadas bajo este mismo tipo en el ámbito de la sierra, su principal ca-

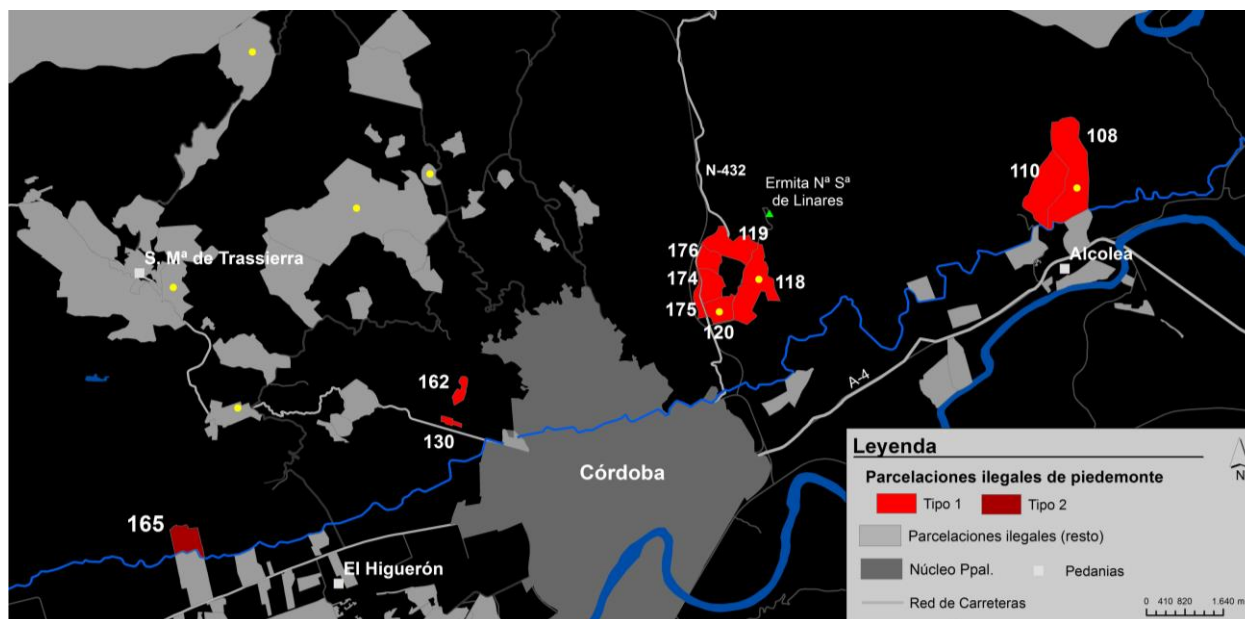
racterística es su situación urbanística, en este caso dentro de las del grupo que están afectadas por normativas sectoriales. La parcelación asociada a este tipo se ha adscrito, a su vez, a las del subtipo 2.2 del ámbito serrano, dada la afinidad respecto de las características urbanísticas y cualitativas.

El mapa de la figura 9.09 muestra la distribución de las parcelaciones ilegales del piedemonte a partir de los dos grandes tipos establecidos. Dado que sólo existe una única parcelación del tipo 2, a lo que habría que añadir las propias singularidades del área geográfica, no

son destacables patrones que relacionen cada uno de los tipos con su localización o distribución. Por tanto, el interés se centra fundamentalmente, en el análisis de los dos grandes conjuntos urbanos que han conformado la agrupación de las parcelaciones ilegales situadas en el entorno de la pedanía de Alcolea en primer lugar, y de las que lo han hecho en la zona al sur de la Ermita de de *N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Linares*.

Esta ausencia de los patrones de localización aludida, asociada a la caracterización de las parcelaciones del piedemonte a partir de los dos grandes tipos considerados, sin embargo, presenta importantes matices cuando se aplican los criterios de carácter cualitativo que han dado lugar al establecimiento de los subtipos recogidos en la tabla 9.13.

**Figura 9.09:** Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos grandes tipos propuestos para el área geográfica del piedemonte.



Fuente: Elaboración propia.

Tabla 9.13: Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales del área geográfica del piedemonte.

Tipo	Subtipo	Cod	Denominación	Grado Urbaniz.	Accesi- bilidad	Calidad Edificac.	Clasific. /Sup.	Inicio	Calific. PGOU.01	Tipología/ Dto. 2/201	
Urbana Tipo 1	1.1	108	El Sol	Alto	Buena	Alta	Grande	1969-1974	Urbano	-	
		110	Encinares de Alcolea					1975-1982			
		162	Santa Ana de La Albaida				Mediana				
	1.2	118	La Colina	Medio	Normal	Media	Grande	1969-1974	Urbanizable	-	
		119	Doña Manuela				Mediana	1975-1982			
		120	Torreblanca					1969-1974			
		176	Las Coralitas					1986-1996			
		174	Torreblanca II Fase	Bajo				1975-1982			
		175	Ampliación de Torreblanca					1983-1985			
		130	Castillo de La Albaida	Pequeña			1983-1985				
Rústica Tipo 2	2.2	165	La Gorgoja II	Muy Bajo	Mala	Media	Mediana	1986-1996	Parc. No Recond.	Edf. Aisl.	

Fuente: Elaboración propia.

## 9.4 Las parcelaciones de dominante urbana (tipo 1)

El conjunto de parcelaciones que han quedado agrupadas bajo esta tipología comparten en esencia que, según el planeamiento urbanístico vigente, se asientan sobre suelos clasificados como urbanos o urbanizables en algunas de sus distintas categorías. Esta situación es la consecuencia de diversos factores, aunque el principal tiene que ver con los más de cuarenta años de desarrollo continuado y paulati-

na consolidación de la mayor parte de los asentamientos; pero también, el origen *planificado* de muchos de ellos, dado que tuvieron sus inicios en la presentación de planes parciales de ordenación (*vid.* apartado 6.1). Todo ello, y más allá del estatus administrativo que le proporciona una u otra calificación urbanística, otorga a los núcleos urbanos resultantes una imagen exterior de conjunto que, en algunos casos, puede llegar a confundirse con desarrollos urbanísticos planificados de tipo disperso de baja densidad.



La tabla 9.14 muestra la relación de parcelaciones que se han agrupado bajo la tipología denominada *de dominante urbana*; el término elegido se sustenta, como se apuntaba, tanto en la propia clasificación urbanística de los suelos sobre los que se asientan, como por el nivel de desarrollo alcanzado por las parcelaciones en cuanto a las características de la urbanización interior como de dotación de infraestructuras. Con todo, las dos clasificaciones urbanísticas que se han considerado para el conjunto de los asentamientos, junto con el resto de indicadores considerados -grado de urbanización, accesibilidad y calidad de la edificación- ha dado como resultado el establecimiento de dos subtipos claramente diferenciados. El primero agrupa a las parcelaciones que han alcanzado el estatus de suelo urbano, asignado por el planeamiento urbanístico por las cuestiones ya señaladas; comparten, además, tener un grado de urbanización alto, buenos

niveles de accesibilidad y, por último, el predominio de edificaciones de calidad alta. Por su parte, las parcelaciones del subtipo 2 tienen en común estar clasificados como suelo urbanizable, fundamentalmente por no haber alcanzado los niveles de desarrollo necesarios para su consideración como suelos urbanos. Además de este aspecto, se distinguen del subtipo anterior en que, en consecuencia, su grado de urbanización es medio o bajo, contar con niveles de accesibilidad algo inferiores y, por último, edificaciones de una calidad algo inferior.

El mapa de la figura 9.10 muestra la distribución espacial de las parcelaciones ilegales *de dominante urbana* (tipo 1) divididas a partir de los dos subtipos establecidos; se ha optado por mantener la representación del resto de parcelaciones con objeto de mostrar una visión de

conjunto más completa. Ello permite, además, evidenciar la complejidad a la hora de caracterizar el propio fenómeno, sobre todo en cuanto a la adscripción de las parcelaciones a una u otra área geográfica. Esta situación es especialmente patente en el entorno de la pedanía de Alcolea, donde coexisten, además de la propia barriada periférica tradicional, algunas de las parcelaciones más importantes del piedemonte junto con otras del área geográfica de la vega.

Junto a lo anterior, el mapa también permite situar geográficamente cada uno de los dos conjuntos urbanos que han terminado por formar la sucesiva yuxtaposición de parcelaciones en las dos zonas principalmente afectadas: la situada en las proximidades de Alcolea y, en segundo lugar, las que lo están en el entorno de la ermita N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de

**Tabla 9.14:** Relación de las parcelaciones ilegales del tipo 1 y su división según los subtipos establecidos.

Subtipo	Cod	Denominación	Grado Urbaniz.	Accesi-bilidad	Calidad Edificac.	Clasific. /Sup.	Inicio	Calific. PGOU.01	Tipología/ Dto. 2/2012
1.1	108	El Sol	Alto	Buena	Alta	Grande	1969-1974	Urbano	-
	110	Encinares de Alcolea					1975-1982		
	162	Santa Ana de La Albaida				Mediana			
1.2	118	La Colina	Medio	Normal	Media	Grande	1969-1974	Urbanizable	-
	119	Doña Manuela					1975-1982		
	120	Torreblanca					1969-1974		
	176	Las Coralitas					Mediana		
	174	Torreblanca II Fase	Bajo			1975-1982			
	175	Ampliación de Torreblanca				1983-1985			
	130	Castillo de La Albaida				Pequeña	1983-1985		

Fuente: Elaboración propia.

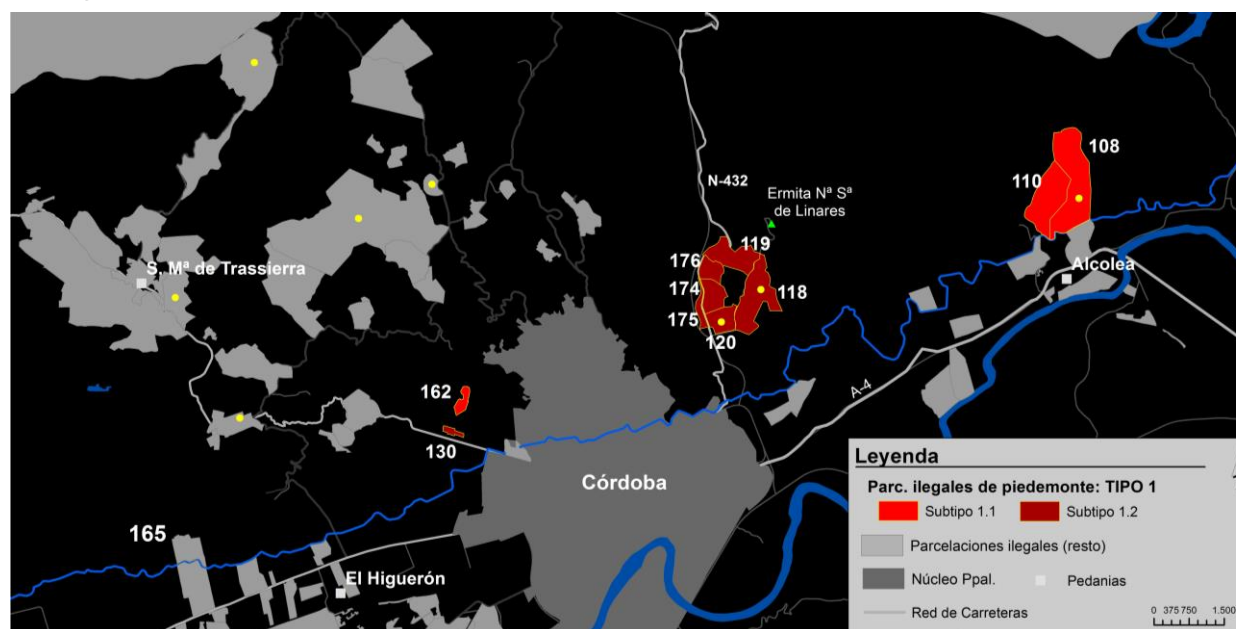
Linares. Cada una de estas agrupaciones ha quedado englobada en los dos subtipos establecidos, no por las razones de proximidad, que es una cuestión sobrevenida, sino por la aplicación de los criterios expuestos en los párrafos precedentes. Con todo, no sólo existen ejemplos de ambos subtipos en la zona oriental del piedemonte, aunque bien es cierto que los existentes en la occidental tienen, como ya se viene apuntado para otros aspectos (*vid.* apartado 9.2), una importancia casi testimonial si se comparan con los anteriores. Aun así, estas dos parcelaciones, aunque han quedado adscritas cada una a un subtipo diferente, quedarán en un futuro no demasiado lejano, absorbidas por la extensión noroccidental de la ciudad.

En todo caso, las principales singularidades de las parcelaciones ilegales consideradas en el área geográfica del piedemonte, se manifiestan con mayor claridad cuando se analiza en detalle alguna de sus características actuales.

#### 9.4.1 De ilegal a urbano: Parcelaciones del subtipo 1.1

Al igual que ocurría para las parcelaciones de la sierra, bajo este subtipo se ha agrupado a un conjunto de parcelaciones que el planeamiento urbanístico vigente clasifica como suelo urbano, debido, tanto a que era la clasificación que les otorgaba el plan anterior, como al propio estado de consolidación y desarrollo de los asentamientos. En este sentido, las tres parcelaciones que acoge el subtipo comparten

Figura 9.10: Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos subtipos establecidos para el tipo 1.



Fuente: Elaboración propia.

además de la situación urbanística aludida, contar con buenos niveles de urbanización y accesibilidad, tanto desde el exterior, como desde el punto de vista de la circulación por el interior de la *urbanización*. Por último, también coinciden en que la calidad constructiva, tanto de las edificaciones como de los elementos complementarios, son de una alta calidad. En definitiva, como se apuntaba, todo ello da al conjunto una imagen y carácter eminentemente urbano.

A pesar de estas similitudes, dichas parcelaciones presentan una serie de características, sobre todo de tipo sociodemográficas (*vid.* apartado 9.2) que, por sí solas, justificarían su adscripción a esta área geográfica y no a la de la sierra. Pero además, tanto en las parcelaciones

de este subtipo como en las del siguiente, se da una circunstancia que es exclusiva de este ámbito espacial y que, por encima de cualquier otra consideración, las haría merecedoras de un análisis individualizado. En este sentido, en los dos principales conjuntos urbanos formados a partir de la yuxtaposición de parcelaciones ilegales del piedemonte se produce la coexistencia entre éstas y desarrollos urbanos planificados más modernos.

#### 9.4.1.1 El conjunto *El Sol-Encinares de Alcolea*: La difícil convivencia de dos modelos opuestos

A finales de los años setenta del siglo pasado<sup>442</sup>, Rafael Jurado, como propietario de los terrenos y promotor de la iniciativa, presentó en el ayuntamiento el preceptivo plan parcial de ordenación para el desarrollo de la *zona residencial la Pendolilla*, próxima a la pedanía de Alcolea. A pesar de que dicho plan nunca llegó a aprobarse definitivamente, el plan general de 1986 clasificaría los terrenos sobre los que se asentaba dicha parcelación como suelo urbano, a desarrollar mediante un plan especial de reforma interior (PERI). Dicho instrumento quedó definitivamente aprobado en junio de 2002 aunque, como en el resto de casos similares en la ciudad, problemas de gestión de diversa índole han impedido que se ejecuten las obras de urbanización necesarias para considerar al ámbito como un suelo urbano, tal como es entendido en la legislación urbanística. Aunque en el proyecto inicial se contemplaba un parcelario con parcelas mínimas de 3.000 m<sup>2</sup>, con el paso del tiempo, y en una operación habitual en el fenómeno parcelario, muchas de estas parcelas originales se fueron subdividiendo. Según el PERI, el parcelario existente en el

momento de su aprobación estaba compuesto por una mayoría de parcelas con superficie mayor de 3.000 m<sup>2</sup> -210 de las 313-, mientras que sólo existían 22 inferiores a los 1.500 m<sup>2</sup>. Por último, la ordenanza de construcción aplicable en todo el sector era el de vivienda unifamiliar aislada.

Unos años más tarde, Manuel Sánchez Recio presentó el *plan parcial de ordenación urbana "Los Encinares de Alcolea"*, con objeto de llevar a cabo una urbanización residencial en los terrenos situados frente a los ocupados por la parcelación de *El Sol*. Dicho plan quedó definitivamente aprobado en octubre de 1988. A diferencia del anterior, *Encinares de Alcolea* sí ha concluido el proceso urbanístico para adquirir la consideración de suelo urbano, lo que ha permitido que durante los últimos decenios se hayan desarrollado en su interior algunas promociones inmobiliarias regladas. Según la memoria del plan parcial, el ámbito contaba con 239 parcelas, la mayor parte de ellas con superficies mayores de 3.000 m<sup>2</sup>. No obstante, el plan preveía la posibilidad de implantación de dos tipologías de viviendas diferentes: Vivienda unifamiliar aislada y unifamiliar adosada.

Las diferencias en el tipo de ordenanzas urbanísticas existentes en cada una de las parcelaciones, son el reflejo de la diferencia en su génesis, que si bien son casi coetáneas -el *Sol* es unos años más antigua-, fueron promovidas con unos fines e intereses completamente diferentes. De este modo, si el desarrollo de la parcelación *El Sol* responde al modelo convencional de parcelación ilegal, en el que un promotor pone en el mercado todas las parcelas dirigidas a los particulares, el de *Encinares de Alcolea* es diferente. Así, esta última, cuyos inicios son algo más tardíos, responden más al modelo de promoción inmobiliaria tradicional. Prueba de ello es que en el listado de propietarios que aparece en el plan parcial, una tercera parte de las parcelas son propiedad de Ramón Sánchez Recio, un conocido ganadero de

<sup>442</sup> El documento al que se ha tenido acceso tiene sello de visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba de marzo de 1978.

toros de lidia. Junto a ello, y la clasificación de los suelos como urbanizable programado en el plan general de 1986, posibilitaba que se aplicaran ordenanzas que permitían mayores densidades edificatorias y, por ende, de mejores rentabilidades económicas.

La imagen de la figura 9.11 muestra el resultado de la introducción de los característicos modelos de promoción de viviendas unifamiliares adosadas, tan extendidos en los desarrollos urbanísticos de baja densidad llevados a cabo durante el último ciclo expansivo del sector inmobiliario. Unos modelos que, insertos en paisajes y entornos de carácter eminentemente rural, crean unos impactos negativos muy importantes.

El mapa de la figura 9.12 muestra la ordenación interior de las parcelaciones de *El Sol* y *Encinares de Alcolea*. Como se puede ver, ambas parcelaciones comparten el mismo acceso que, por otro lado, aprovecha el trazado de la vía pecuaria *Vereda de las Pedrocheñas*. El hecho de que ambos asentamientos urbanos compartan el mismo acceso, junto con la creciente tendencia a la consolidación del ámbito como zona de primera residencia (*vid.* apartado anterior), viene planteando serios problemas a los vecinos, dado que la única carretera existente ha de pasar por un antiguo puente muy estrecho que provoca atascos en horas de máxima afluencia.

Por lo que respecta a la ordenación interior, el mapa muestra una evidente labor de planificación previa, tanto del trazado del viario como de

la distribución del parcelario. Una consecuencia de ello es la inexistencia de calles en *culo de saco*, u otras que terminan directamente en los suelos agrícolas colindantes, como sí habitual en parcelaciones que carecen de ningún tipo de planificación. Otro hecho destacable es el alto grado de consolidación que presentan ambas parcelaciones, si bien existen ciertos matices derivados de las distintas tipologías de viviendas existentes en uno y otro ámbito. En este sentido, se

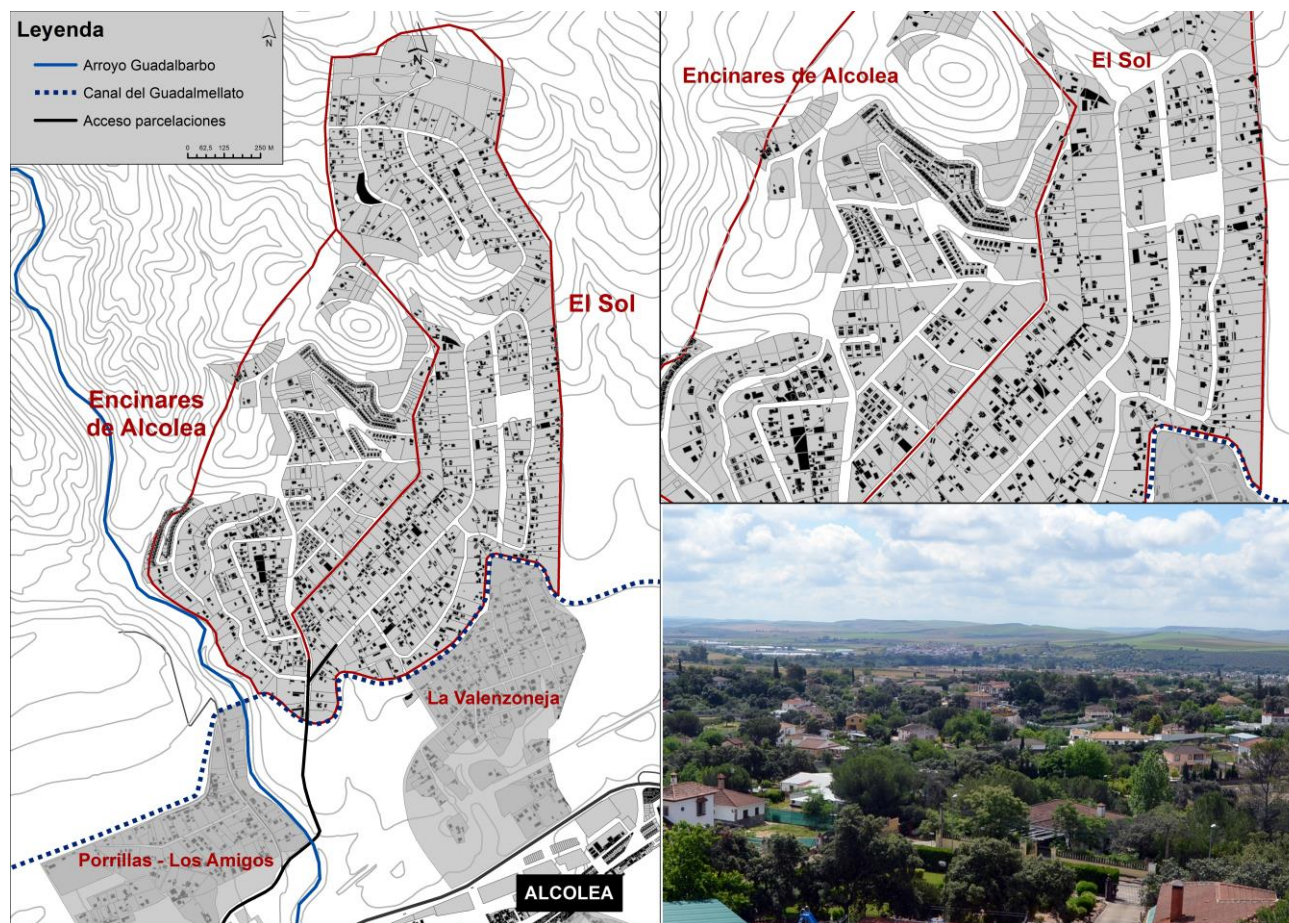
Figura 9.11: Panorámica de una promoción de viviendas unifamiliares adosadas en *Encinares de Alcolea*.



Fuente: Archivo del autor (2017).



Figura 9.12: Distribución parcelaria y ordenación interior de las parcelaciones El Sol y Encinares de Alcolea.



Fuente: Catastro; IECA; Archivo del autor (2017): Elaboración propia.

puede hablar, por un lado, de que ambas están prácticamente colmatadas, si bien presentan imágenes muy distintas. De esta forma, *El Sol* ofrece el aspecto típico de una urbanización de baja densidad, con tipologías de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran

tamaño -en torno a los 3.000 m<sup>2</sup>-; junto a esta circunstancia, y al hecho de que se ha mantenido al vegetación autóctona, ofrece una imagen de mejor integración en el paisaje (vid. figura 9.12). En contraste con esta situación, el mapa de la figura citada también muestra un detalle de la zona central de ambas parcelaciones, donde es posible comprobar con más claridad las importantes diferencias que se manifiestan en el parcelario al adoptar uno u otro modelo de ordenanza de vivienda. De este modo, en la parcelación *Encinares de Alcolea* aparecen las zonas donde se han desarrollado las promociones de viviendas unifamiliares y plurifamiliares adosadas; la imagen exterior de este tipo de promociones se muestra en la imagen de la figura 9.11.

En lo referente a la imagen interior, ambas parcelaciones sí ofrecen características más semejantes, aunque también se pueden observar ciertas diferencias, fruto por lo demás, del proceso evolutivo que ha seguido cada una de ellas. En este sentido, tal vez *Encinares de Alcolea* presenta una situación más próxima a la configura-

ción de un suelo urbano consolidado y, por tanto, dotado de todos los servicios. Con todo, el aspecto de los viales interiores de las dos parcelaciones es muy similar (Vid. figura 9.13).

Figura 9.13: Panorámica del interior de *El Sol* (izquierda) y de *Encinares de Alcolea* (derecha).



Fuente: Archivo del autor (2017).

El último de los indicadores utilizado para caracterizar las parcelaciones de este subtipo es el referido a la calidad de las edificaciones. En este sentido, y más allá de las notables diferencias existentes en caso de comparar el modelo unifamiliar aislado de *El Sol* frente al unifamiliar de *Encinares de Alcolea*, en ambos asentamientos las edificaciones presentan características muy similares. Las imágenes de la figura 9.14 muestran dos ejemplos de viviendas unifamiliares de cada uno de los dos asentamientos urbanos. Como se puede comprobar, en ambos casos se trata de viviendas de una alta calidad constructiva y de tamaños considerables. En el caso de la parcelación *El Sol*, el PERI señala que casi el 40% de las viviendas tenían superficies mayores de 150 m<sup>2</sup> y un 35% entre 100 y 150 m<sup>2</sup>. En definitiva, se trata en su mayoría

de edificaciones que evidencian la existencia de una población de clase media-alta con un poder adquisitivo moderado.

Los rasgos descritos en los párrafos precedentes ponen de manifiesto que, a pesar de que las parcelaciones de este subtipo han tenido una génesis y unas dinámicas de desarrollo posterior algo diferentes, en esencia comparten los principales atributos que permiten agruparlas bajo la misma tipología.



Figura 9.14: Ejemplos de viviendas de *El Sol* (izquierda) y de *Encinares de Alcolea* (derecha).



Fuente: Archivo del autor (2017).

#### 9.4.2 Las consecuencias del urbanismo expansivo: Parcelaciones del subtipo 1.2

Las parcelaciones ilegales que se han agrupado bajo este subtipo forman parte de aquellas que, primero el plan general de 1986 y seguidamente el de 2001, clasificó como suelo urbanizable; de ellas, sólo *Castillo de la Albaida* (130) como urbanizable no programado. Comparten, por tanto, su situación urbanística actual, pero también la mayor parte de los rasgos en relación con el grado de urbanización que han ido alcanzado, su accesibilidad y, por último, la calidad de las edificaciones existentes. En este sentido, se trata de asentamientos urbanos que, tanto desde el punto de vista de su desarrollo urbanísti-

co como de la imagen general que se percibe desde el exterior, estarían a medio camino entre los analizados en el subtipo anterior, eminentemente urbanas, y las que forman parte de las parcelaciones que se han denominado de *componente rústica*, agrupadas bajo el *tipo 2*.

De las siete parcelaciones que se acogen bajo esta denominación (*vid.* tabla 9.14), seis conforman en la actualidad el conjunto urbano localizado al sur de la ermita N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Linares, cuya carretera de acceso, junto con la nacional 432, han sido las dos vías en las que se han apoyado estos asentamientos para su desarrollo. La paulatina yuxtaposición de estas parcelaciones a lo largo del tiempo, junto con la clasificación como suelo urbanizable en el plan general de 2001 del

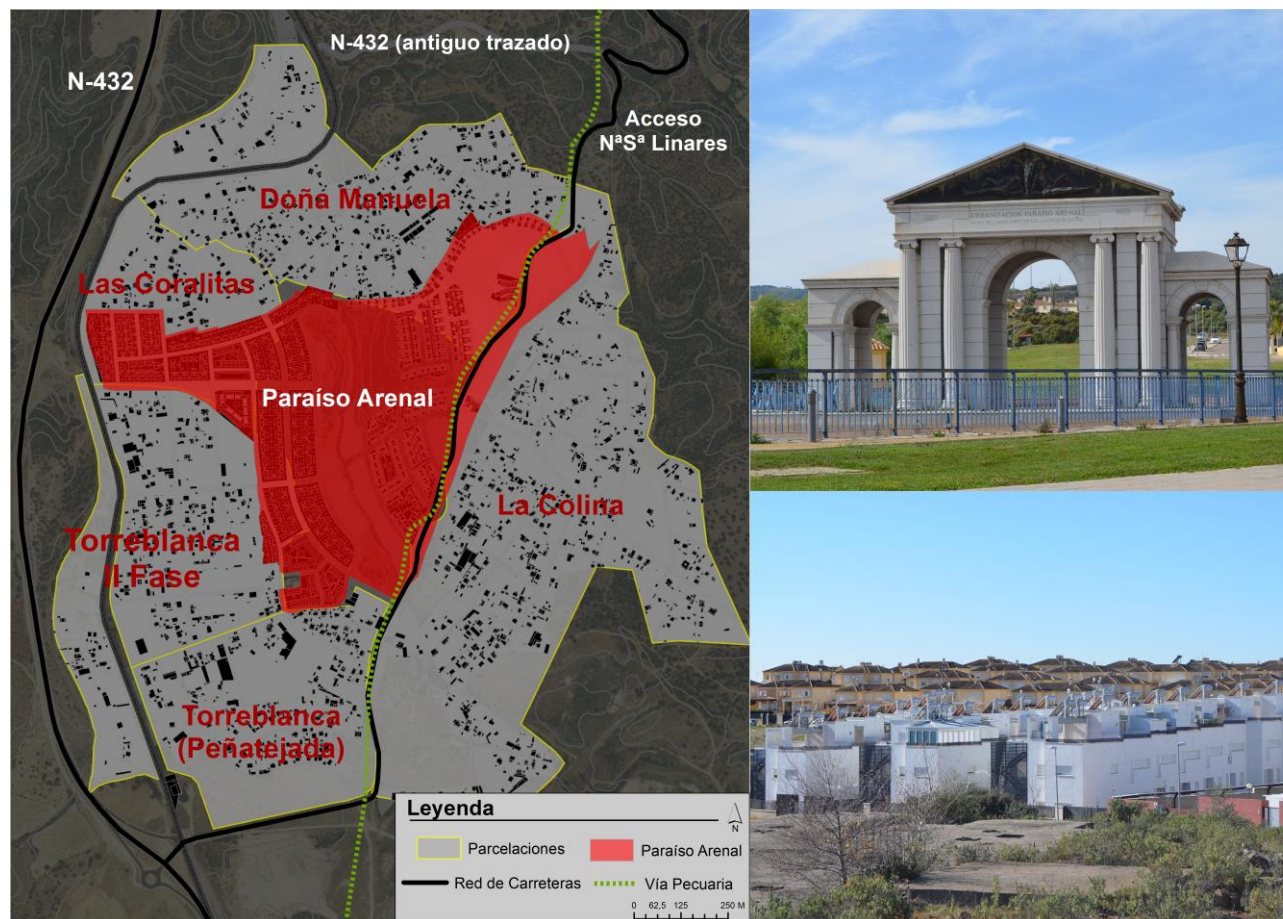
espacio intersticial que quedó vacante en su interior (vid. figura 9.15), ha dado como resultado una situación, cuando menos curiosa, de inserción de un sector de suelo urbanizable planificado rodeado de asentamientos de origen ilegal.

#### 9.4.2.1 El conjunto urbano *Carrera del Caballo*: La paradoja de la planificación urbanística

Tal como se señalaba en el apartado 9.2, una de las tendencias hacia la que apuntaban los datos relativos al uso de las edificaciones en esta zona era a la paulatina consolidación de la residencia habitual. Entre los factores que contribuían a esta situación estaban, tanto la proximidad física al borde oriental de la ciudad, como sus buenas condiciones de accesibilidad, dada la conexión directa de las parcelaciones de la zona con la carretera nacional 432. Con relación a esto último, la conversión de esta carretera en una *vía rápida*, hace que los desplazamientos, tanto al centro de la ciudad, como a los dos principales polígonos industriales, se puedan hacer en pocos minutos.

Las buenas condiciones geográficas descritas, junto con el hecho de que los suelos que posteriormente ocuparía la zona residencial *Paraíso Arenal*

**Figura 9.15:** Conjunto urbano *Carrera del Caballo*: Izquierda mapa de localización y a la derecha entrada al conjunto residencial *Paraíso Arenal* (arriba) e imagen de una de las promociones (abajo).



Fuente: DERA, Gerencia de Urbanismo; Archivo del autor (2017): Elaboración propia.

so *Arenal* aludida (vid. figura 9.15) permanecieran vacantes, proba-

blemente porque ya fueran propiedad del promotor<sup>443</sup> de dicha iniciativa inmobiliaria, y todo ello en un contexto de plena burbuja inmobiliaria, propició el desarrollo de la misma como un sector de suelo planificado. Por otro lado, llama la atención que el plan parcial de este conjunto residencial se aprobara definitivamente -con carácter de urgencia- en abril de 2006, cuando gran parte de las edificaciones que forman parte del mismo ya estaban prácticamente concluidas. En este sentido, la consulta de la ortofotografía de 2004 permite comprobar cómo el sector ya estaba en un avanzado estado de ejecución en esas fechas (dos años antes de la aprobación definitiva del plan parcial); la ortofotografía de 2006-2007 muestra la urbanización y las edificaciones totalmente terminadas.

Más allá de estos hechos que pudieran resultar anecdóticos, si no fuera por los efectos nefastos que esta forma de actuar han causado en el territorio, lo cierto es que el resultado en este caso concreto permite contrastar en un mismo espacio la coexistencia de una urbanización planificada y ordenada bajo los parámetros del urbanismo reglado con asentamientos de origen ilegal. Y aunque esta cuestión también fue tratada en el momento de analizar el subtipo anterior, los efectos son aún más evidentes en este caso. Y no sólo por la propia dimensión espacial de uno y otro, mucho más importante en el que se está tratando ahora, sino porque la propia configuración física del conjunto hace que prácticamente en todo el perímetro del sector

ordenado exista un contacto directo con los asentamientos de origen ilegal (*vid.* figura 9.16).

El mapa de la figura 9.16 muestra algunas de las cuestiones señaladas en los párrafos precedentes. Así, junto con aspectos de carácter más general, como las notables diferencias entre los parcelarios y densidades edificatorias del sector ordenado frente al de las parcelaciones, también se puede comprobar el resultado final de uno y otro *modelo*. Pero también otros como la utilización por parte de los parceladores de viarios preexistentes para garantizar el acceso a las parcelaciones sin necesidad de tener que acometer obras de esta naturaleza que, por lo general, se circunscriben al viario interior de la propia parcelación. En este, como en otros casos, dicho vial coincide con el trazado de una vía pecuaria, aprovechado a su vez, como acceso al santuario de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> de Linares.

La figura 9.16 también muestra dos panorámicas del interior del conjunto urbano que se viene analizando. En la primera (imagen superior derecha) se puede ver una panorámica de la zona verde del conjunto residencial *Paraíso Arenal*, un paraíso, por otro lado, sin árboles, a pesar de que, antes del desarrollo de la promoción inmobiliaria, era una zona que conservaba buenos ejemplos de encinas. Unas encinas que, curiosamente, sólo se conservan en el interior de las parcelas de los asentamientos de origen ilegal (*vid.* figura 9.16, imagen inferior derecha); este hecho, junto con la preponderancia de modelos de vivienda unifamiliar aislada, en parcelas de grandes dimensiones -por lo general rondando los 3.000 m<sup>2</sup>-, dan al conjunto una imagen de una cierta integración en el paisaje; o, al menos, no de destrucción completa de éste y su sustitución por otro de carácter eminentemente urbano y banal.

---

<sup>443</sup> El promotor de la urbanización fue Arenal 2000, S.L., perteneciente al grupo Arenal, propiedad de Rafael Gómez Sánchez, alias *Sandokán*. Se trata de un popular industrial del sector joyero y, con posterioridad, promotor inmobiliario. Saltó a la fama fuera de Córdoba por su implicación y condena en la denominada *Operación Malaya*, asociada a la corrupción urbanística en el municipio malagueño de Marbella.



Otro de los rasgos identificativos de las parcelaciones que forman parte de este subtipo era el que habían alcanzado un grado de urbanización algo inferior al del subtipo anterior; en este grupo estarían las parcelaciones más antiguas del conjunto -*La Colina*, *Doña Manuela* y *Torreblanca*- que, como se puede observar en las imágenes de la figura 9.17, cuentan con viales asfaltados y de considerable anchura. Sin embargo, carecen de alumbrado público, aceras o red de saneamiento. El resto de parcelaciones del subtipo cuentan con unos estándares de urbanización calificados de *bajos*, dado que, a lo anterior, se añade que algunos de los viales interiores están sin asfaltar y cuentan con anchuras mucho menores.

Por último, en cuanto a la calidad de las viviendas que serían características de este subtipo, existe mayor uniformidad. En este sentido, y aunque se trata de edificaciones por lo general de calidad algo inferior a la del subtipo anterior, responden bastante bien al modelo de vivienda de tipo medio. Se trata, por lo general, de construcciones de una o dos plantas de altura, con superficies superiores a los 150 m<sup>2</sup> y que están realizadas con materiales de calidad convencional (*vid.* figura 9.18). Como norma general, no es fácil encontrar diseños contemporáneos, una cuestión más característica de otros contextos espaciales y, tam-

**Figura 9.16:** Ordenación interior de las parcelaciones de la *Carrera del Caballo*. A la derecha, panorámica de la zona verde de *Paraíso Arenal* (arriba) y de un conjunto de viviendas de *Doña Manuela* (abajo).



Fuente: Catastro; IECA; Archivo del autor (2017); Elaboración propia.

bién, más tardías en el tiempo. Por tanto, el modelo que prevalece en estos ámbitos es, por lo general, el de vivienda tipo chalet, con cubiertas de teja árabe a cuatro aguas. Por lo demás, también los valla-

**Figura 9.17:** Panorámica del interior de *Doña Manuela* (izquierda) y de *Torreblanca* (derecha).



**Fuente:** Archivo del autor (2017).

dos exteriores de las parcelas responden a modelos que se podrían denominar como tradicionales, donde es habitual el empleo de muros de mampostería o de ladrillo viejo, completado en las zonas superiores con vallas de acero forjado. Por último, la topografía del terreno no facilita la existencia de otras instalaciones complementarias, como pistas juego -generalmente pádel- u otros usos complementarios, fundamentalmente de carácter agrícola, ambos más fáciles de encontrar en las parcelaciones de la vega.

A pesar de las diferencias existentes entre las parcelaciones que se han adscrito a uno y otro de los subtipos anteriormente analizados, éstas mantienen rasgos lo suficientemente afines como para justificar que se diferencien de las que se han englobado bajo el tipo 2.



Figura 9.18: Ejemplos de viviendas de *Doña Manuela* (izquierda) y de *Las Coralitas* (derecha).



Fuente: Archivo del autor (2017).

## 9.5 Las parcelaciones de componente rústica (tipo 2)

Por diversos motivos ya comentados, en el área geográfica del piedemonte sólo se han identificado once parcelaciones, lo que apenas representa el 8% del total. Pero, además, de éstas sólo una ha quedado incluida en esta tipología, dado que, frente al resto, es la única que se asienta sobre suelos clasificados por los sucesivos planes generales como no urbanizables.

La tabla 9.15 muestra los rasgos generales de la parcelación ilegal *La Gorgoja II*, denominada así porque al sur de la misma unos años an-

tes se había desarrollado la conocida como *La Gorgoja*. Como se puede comprobar, y al igual que ocurría para la mayor parte de las parcelaciones de este mismo tipo del área geográfica de la sierra, se trata de asentamientos con un grado de urbanización bajo, dado que, por lo general, el viario interno de la parcelación suele ser terrizo, aunque es habitual que esté bien conservado, lo que posibilita un tránsito cómodo y seguro. Por lo demás, suelen carecer de ningún otro tipo de servicios, aunque es posible encontrar algunas que cuentan con red de alumbrado público, aunque bastante precario, como es el caso de la parcelación ilegal *La Gorgoja II*. Por otro lado, cuentan con un nivel de accesibilidad algo inferior a las del tipo 1; como



Tabla 9.15: Relación de las parcelaciones ilegales del tipo 2 y su división según los subtipos establecidos.

Subtipo	Cod	Denominación	Grado Urbaniz.	Accesibilidad	Calidad Edificac.	Clasific. /Sup.	Inicio	Calific. PGOU.01	Tipología/ Dto. 2/2012
<b>2.2</b>	165	La Gorgoja II	Bajo	Normal	Media	Mediana	1986-1996	Parc. No Recond.	Edf. Aisl.

Fuente: Elaboración propia.

norma general no tienen acceso directo desde ninguna carretera pública, por lo que es necesario recorrer un trayecto más o menos largo por un camino terrizo antes de llegar a la entrada de la parcelación. Por último, en cuanto a la calidad de las edificaciones, también suelen ser de tipo medio, asemejándose así a la de la mayoría de subtipos considerados.

El mapa de la figura 9.19 muestra la localización de la única parcelación identificada bajo el tipo 2<sup>444</sup>. Como se puede ver, el elemento diferenciador respecto del resto, es su inclusión en el ámbito del plan especial de protección del yacimiento arqueológico de Medina Azahara. Por último, también se constata su relación respecto de la carretera A-431, Córdoba-Palma del Río, desde la cual parte el camino que, aprovechando el trazado de una vía pecuaria que se adentra en la sierra, comunica ésta con el acceso a la parcelación.

La delimitación y aprobación del plan especial de protección del yacimiento arqueológico de Medina Azahara es probablemente uno de los hechos diferenciadores más relevantes respecto del fenómeno

<sup>444</sup> Aunque la parcelación Castillo de la Albaida también está dentro del citado plan, su situación es completamente diferente dado que, como se ha indicado en el apartado anterior, el plan general de 2001 la clasificó como suelo urbanizable no programado. Este tratamiento urbanístico estaba previsto en el propio plan especial de protección.

parcelario que se desarrolla en la zona occidental del término municipal.

### 9.5.1 La especial protección como rasgo esencial: El subtipo 2.2

Como se viene señalando, en el área geográfica del piedemonte sólo se ha identificado una única parcelación ilegal de este subtipo; parcelación que, debido a su afección por una legislación sectorial, en este caso la patrimonial, se ha incluido en el subtipo 2.2. Un subtipo que, al igual que en el caso de las parcelaciones de la sierra, recoge a aquellas que se asientan sobre suelos de especial protección, aunque en ese caso por su afección al plan especial de protección del medio físico de la provincia de Córdoba.

#### 9.5.1.1 Jardines de Azahara: el valor hedónico del emplazamiento

Por razones obvias, para ejemplificar los principales rasgos identificativos y diferenciadores de este subtipo, se ha tomado la única parcelación existente.

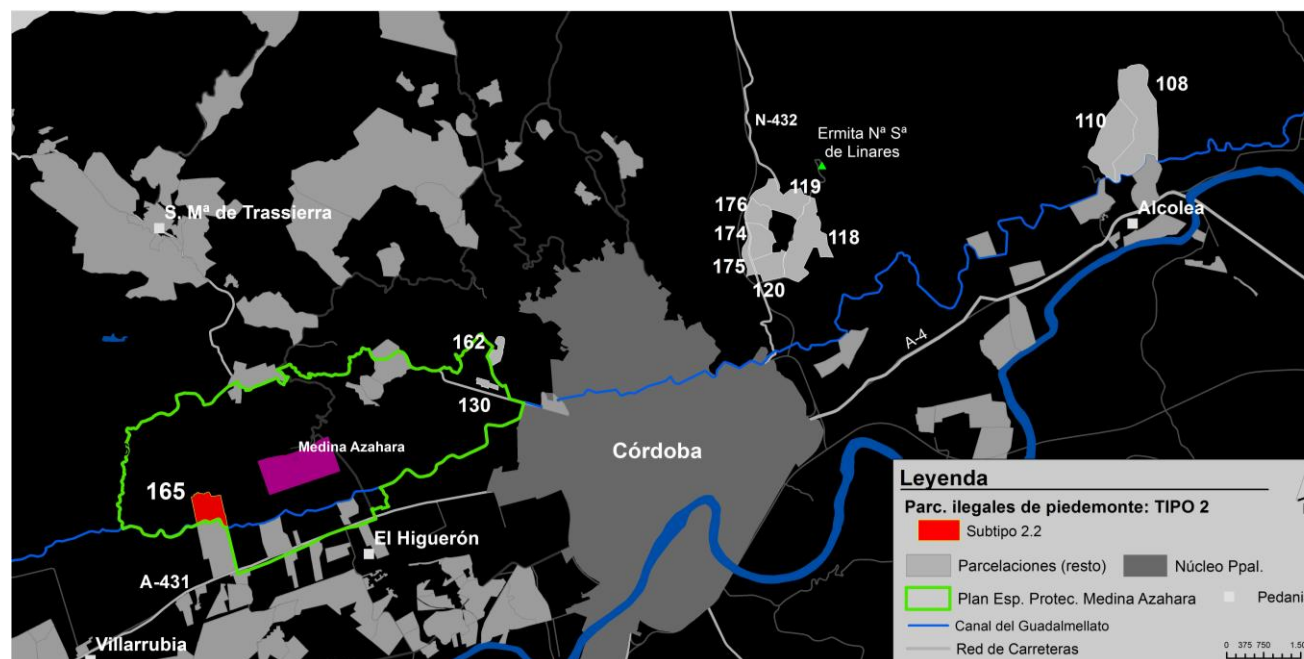
La relación de la antigua ciudad califal de Medina Azahara con el paisaje sobre el que fue construida ha sido puesta de manifiesto, entre otros, por Zoido Naranjo, Rodríguez Rodríguez y Venegas Moreno (2006) <sup>445</sup> quienes, al mismo tiempo, destacaban la fragilidad visual que le confería su emplazamiento en la zona de contacto entre

<sup>445</sup> Este investigador tuvo la oportunidad de colaborar en distintas fases de la elaboración de dicho estudio

la sierra y el valle. Este hecho, junto con la constatación de la existencia de un importante número de yacimientos arqueológicos dispersos por el vasto territorio vinculado funcionalmente a la que fue capital de al-Andalus en el siglo X, están detrás de la justificación de los sucesivos reconocimientos administrativos dirigidos a la protección, no sólo de las algo más de 110 ha que ocupa el recinto amurallado de la ciudad, sino de un territorio de más de 2.100 ha en torno al mismo.

El último hito en la historia de dichos reconocimientos se produjo en julio de 2018, cuando la UNESCO tomó la decisión de incluir a este yacimiento en la Lista del Patrimonio Mundial. No obstante, dicho reconocimiento administrativo no ha ido parejo a la valoración por parte de la población local o, al menos, no de un determinado sector de esta que, lejos de considerar tales valores como un bien a proteger, lo han utilizado como *excusa* para el desarrollo de asentamientos urbanos que, como principal reclamo o valor añadido, utilizan la calidad del paisaje en el que se insertan. La imagen de la figura 9.20 muestra una vista aérea de la esquina suroccidental del territorio protegido por el plan especial de Medina Azahara. En primer plano se puede ver la parcelación *La Gorgoja-El Marroquil* al norte de la cual se encuentra la de *La Gorgoja II*; casi frente al yacimiento, al sur del trazado sinuoso del Canal del Guadalquivir, se localizan las parcela-

Figura 9.19: Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos subtipos establecidos para el tipo 2.



Fuente: Elaboración propia.

ciones ilegales de *Las Pitas* y de *Córdoba La Vieja* (vid. también figura 9.19).

En este sentido, llama la atención que la parcelación ilegal *La Gorgoja II* también es conocida con el elocuente nombre de *Jardines de Azahara* evocando, de manera indiscutible, aunque poco acertado desde el punto de vista histórico, el supuesto origen de la ciudad califal. En definitiva, los parcelistas vinculados a esta parcelación, lejos de renegar de un paisaje altamente connotado por sus valores patrimoniales, lo utilizan en beneficio propio, importándoles muy poco

**Figura 9.20:** Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos subtipos establecidos para el *tipo 2*.



Fuente: Diario Córdoba (s.f): Elaboración propia.

que con la pervivencia de sus edificaciones no hacen sino destruir un paisaje y un territorio que trasciende la escala local.

Por otro lado, la parcelación tiene unas características que, más allá de las antes comentadas, merecen ser analizadas. El mapa de la figura 9.21 muestra, tanto la ordenación general de la parcelación y su relación con la de la *Gorgoja-El Marroquill*, como un detalle del parcelario interior y un primer plano de uno de los accesos a la misma. Como se puede observar en el mapa de detalle (*vid.* figura 9.21 arriba

a la derecha) se trata de parcelas de gran tamaño (en origen todas mayores de 10.000 m<sup>2</sup>), un aspecto muy poco habitual en el fenómeno parcelario del municipio; ni tan siquiera las parcelaciones de la sierra cuentan con tamaños similares. La razón de este hecho hay que buscarla en la propia génesis de la parcelación; esta está relacionada con la intención de un grupo de prejubilados de la compañía Telefónica de proveerse de un lugar para el ocio asociado a la agricultura. Sólo de esta forma se explica que las parcelas sean de un tamaño extraordinariamente grandes, lo que trasluce la inexistencia de un interés lucrativo posterior en cuanto a la venta de parcelas. Pero, además, la práctica totalidad de las parcelas mantienen algún tipo de cultivo, bien sea olivar, cítricos o de huerta. En contraste, es poco habitual encontrar instalaciones complementarias de carácter más urbano, como pistas deportivas, pisci-

nas de grandes dimensiones, etc., lo que acentúa su carácter *rural*. Por último, un hecho que también llama la atención es que los tres accesos con los que cuenta la parcelación, asociados a cada uno de los tres viales principales, están permanentemente cerrados con cancelas; algo que también es un aspecto diferenciador en relación con el resto de parcelaciones, donde es muy poco habitual encontrar este tipo de elementos.



Figura 9.21: Ordenación interior de la parcelación *La Gorgoja II* o *Jardines de Azahara*. A la derecha, detalle del parcelario interno (arriba) y de uno de los accesos a la parcelación (abajo).



Fuente: Catastro; IECA; Archivo del autor (2017); Elaboración propia.

Las parcelaciones ilegales del piedemonte constituyen un caso singular en el conjunto de las existentes en el municipio por diversas cuestiones. En primer lugar, porque su posición en el contacto entre la

sierra y el valle les otorga una especial significación paisajística, lo que unido al gran tamaño que ha supuesto la sucesiva yuxtaposición de parcelaciones en sectores concretos, deriva en la aparición de impor-

tantes impactos desde este punto de vista. De este modo, la citada agregación de parcelaciones sin solución de continuidad, ha dado lugar a la conformación de dos grandes conjuntos urbanos, donde la convivencia entre parcelaciones ilegales y desarrollos urbanos planificados posteriores, otorga a estos ámbitos una especial relevancia geográfica; ello, por cuanto se trata del único ejemplo de estas características en el municipio. Esta situación ha permitido comprobar y comparar, sobre todo en el que se localiza más próximo a la ciudad, algunos de los efectos de ambas formas de expansión de la ciudad, sobre todo desde el punto de vista del impacto paisajístico en espacios especialmente relevantes desde este punto de vista. Por otro lado, se ha constatado cómo la temprana delimitación del ámbito del plan especial de protección de Medina Azahara, ha supuesto limitar el desarrollo del fenómeno parcelario en zona occidental del ámbito.

Desde el punto de vista tipológico, las parcelaciones ilegales del piedemonte se sitúan entre las de la sierra y las que se desarrollan en la vega. De este modo, tanto en relación con la génesis y evolución posterior, como por los aspectos puramente morfológicos o socio-demográficos, los asentamientos urbanos de este ámbito espacial representan un estadio intermedio de fenómeno parcelario, algo que, por lo demás, coincide con la propia posición geográfica del ámbito, a medio camino entre las estribaciones de la sierra y las llanuras del valle.

En definitiva, la especial situación geográfica de los suelos del piedemonte, tanto desde el punto de vista ambiental como paisajístico y, sobre todo, en cuanto a sus favorables condiciones de accesibilidad y proximidad a la ciudad, han favorecido la formación y consolidación de importantes asentamientos urbanos. Unos asentamientos que presentan las particularidades descritas en los párrafos anteriores, que por sí solos los hacen merecedores de una atención especial. Por

último, la formulación y aprobación del plan especial de protección de Medina Azahara de forma prácticamente coetánea a la consolidación del propio fenómeno en esta zona del término municipal, pudo servir como elemento catalizador para contener la formación de nuevas parcelaciones.



Si hoy hubiera poetas de corte clásico, [...] en vez de lamentar el abandono de las antiguas ciudades, tendrían que llorar el abandono de los antiguos campos.

J. Caro Baroja

## CAPÍTULO 10: LAS PARCELACIONES ILEGALES DE LA VEGA

---



## 10.1 Evolución, distribución y extensión de las parcelaciones ilegales de la vega

La dinámica reciente del fenómeno parcelario que se viene desarrollando en el municipio de manera ininterrumpida desde hace más de cincuenta años, ha devenido en una transformación radical de uno de los espacios más ricos desde el punto de vista agrológico y patrimonial, e importantes y estratégicos desde una perspectiva territorial y funcional.

En este sentido, y aunque como se tendrá la oportunidad de mostrar más adelante, el fenómeno parcelario comenzó a desarrollarse en el área geográfica de la vega cuando ya presentaba signos de consolidación, tanto en la sierra como en el piedemonte, lo cierto es que es el ámbito donde, lejos de frenarse, se ha mantenido con dinámicas de crecimiento muy importantes. Una prueba de dicha dinámica es que, de las cincuenta nuevas parcelaciones identificadas por el ayuntamiento de Córdoba para la aplicación del decreto 2/2012, cuarenta y nueve de ellas se estaban desarrollando en los suelos de la vega; la restante se localizaba en la sierra. Bien es cierto que en su mayor parte se trata de pequeños asentamientos, en muchos casos ampliaciones de parcelaciones ya existentes; pero el hecho de que la práctica totalidad de ellos se sitúen en este ámbito territorial apunta a la indudable preferencia de la zona del término municipal en los últimos años para el desarrollo de este tipo de asentamientos. Pero, además, y por diversos factores que también serán analizados más adelante, este fuerte dinamismo del proceso de parcelación ilegal afecta de una forma muy contrastada a cada una de las dos zonas en las que queda dividida el área geográfica debido a la posición central de la ciudad. En este sentido, la occidental es, con notable diferencia, la que presenta un mayor nivel de complejidad, entre otras cuestiones, por la

mayor incidencia del fenómeno parcelario, aunque también por la coexistencia de éste con algunas de las dotaciones e infraestructuras más importantes del municipio.

La tabla 10.01 muestra el listado de las parcelaciones ilegales que finalmente se han considerado en el área geográfica de la vega<sup>446</sup>. Una de las consecuencias directas de algunas de las cuestiones señaladas en los párrafos precedentes es que el listado de parcelaciones contenga más de noventa ámbitos: de ellos, prácticamente el 80% están situados en la zona occidental, frente al 20% restante que lo hacen en el oriental. Esto supone que, frente a las apenas once parcelaciones existentes en el piedemonte o las 39 de la sierra, los suelos de la vega sean, con bastante diferencia, los más afectados por el fenómeno parcelario, al menos desde el punto de vista del número de asentamientos existentes.

Como en los casos de la sierra y el piedemonte, las celdas que aparecen con un guión en la tabla que se viene citando, indica que el documento al que pertenece la columna donde está dicha celda con relación a la parcelación a la que corresponde, no la identificó. Los motivos de ello son diversos, la mayoría ya apuntados, aunque por lo general, tienen que ver con la aplicación de criterios y metodologías diferentes a la hora de incluir los asentamientos que son objeto de estudio en cada caso.

---

<sup>446</sup> En el apartado 7.3 se establecieron los criterios por los cuáles un cierto número de parcelaciones ilegales han quedado excluidas en los análisis que se hacen en cada una de las áreas geográficas.

**Tabla 10.01:** Parcelaciones ilegales del área geográfica del piedemonte según las distintas fuentes, su denominación y su clasificación urbanística en los sucesivos documentos de planeamiento urbanístico.

Cod	Código según los distintos inventarios y PGOU						Denominación principal	Clasificación según PGOU's		Tipología Dto. 2/2012
	1982*	1986	1988	2001	2003	2014		PGOU'86	PGOU'01**	
107	11	-	1402116	-	-	-	Turrúñuelos y Cortijo de Fausto	Urbano	Urbano	-
109	02	02	1402107	02	-	-	La Valenzonaja	Urbano	Urbano	-
111	03	04	1402125	04	-	-	Porrillas	No Urbanizable	No Programado	-
112	08	05	1402126	05	-	-	Las Quemadas Altas	No Urbanizable	No Programado	-
113	-	06	1402139	06	-	-	Las Quemadas Bajas	No Urbanizable	No Programado	-
114	-	06	-	06.1	-	-	Las Quemadas Bajas	No Urbanizable	No Programado	-
115	07	07	1402126	07	-	-	Las Quemadillas	No Urbanizable	No Programado	-
116	09	08	1402127	08	-	-	La Campiñuela	No Urbanizable	No Programado	-
117	Inc.	-	1402159	-	-	-	La Campiñuela Baja (II)	No Urbanizable	No Programado	-
124	12	14	1402143	14	-	-	Casillas	No Urbanizable	No Programado	-
125	-	15	-	15	-	-	Cortijo del Alcaide	No Urbanizable	No Programado	-
128	13	18	1402117	18	-	-	Santa Clara	Urbano	Urbano	-
129	13	19	1402118	19	-	-	El Higueroñ Bajo	Urbano	Urbano	-
133	13	22	1402142	22	-	-	El Castillo	No Urbanizable	No Programado	-
139	Inc.	26	1402140	26	-	-	Fontanar de Quintos	No Urbanizable	No Programado	-
140	-	-	-	26.1	1402116	08	Fontanar de Quintos (la Altea)	-	SNU-P	Ato. Urb.
147	14	31	1402138	31	-	-	La Barquera	No Urbanizable	No Programado	-
148	-	-	-	31.1	-	-	Barquera Norte (Amp. Barquera)	-	No Programado	-
150	Inc.	33	1402141	33	-	-	Cortijo El Rubio	No Urbanizable	No Programado	-
152	15	35	1402104	35	-	-	Cuevas de Ariaza	Urbano	Urbano	-
157	-	-	-	39	-	-	La Gorgoja. El Marroquil	-	No Programado	-
159	-	-	-	41	1402103	15	Cañuelo Bajo	-	SNU-P	Edif. Aisl.
160	-	-	-	42	-	-	El Alamillo	-	No Programado	-
161	-	-	-	42.1	-	-	El Alamillo Sur (El Alamillo II)	-	No Programado	-
163	-	-	-	44	1402104	16	Cercado de Las Pitas	-	SNU-P	Ato. Urb.
164	-	-	-	45	1402105	17	Córdoba La Vieja	-	SNU-P	Ato. Urb.
166	-	-	-	47	1402123	19	Llanos de la Vega	-	SNU-P	Ato. Urb.
167	-	-	-	-	1402115	19	Los Lagos-Las Cigüeñas	-	-	Ato. Urb.
170	-	-	-	49	1402124	21	Los Ciruelos (Amp. Quem. Bajas)	-	SNU-EP	Ato. Urb.
171	-	-	-	50	-	-	El Ángel	-	Programado	-
172	04	-	1402157	51	-	-	La Ribera Baja (Htas. de Alcolea)	-	No Programado	-
173	06	-	1402151	52	-	-	Montón de la Tierra (La Estrella)	-	No Programado	-
177	-	-	-	55	-	-	Los Girasoles	-	No Programado	-
178	-	-	-	56	-	-	Ctra. de Encinarejo km. 4	-	No Programado	-
179	-	-	-	57	-	-	La Rabada	-	No Programado	-
180	-	-	-	58	-	-	Ctra. de Encinarejo km. 4-5	-	No Programado	-
181	-	-	-	59	-	-	Arroyo del Ochavillo	-	No Programado	-
202	05	-	1402158	71	-	-	Ampliación de Alcolea	-	Urbano	-
203	-	-	-	72	-	-	Majaneque Este	-	SNU-EP	-
205	-	-	-	74	-	-	El Higueroñ Este	-	No Programado	-

\* Las iniciales *inc.* significa que en el documento fueron identificadas como parcelaciones en formación o *incipientes*.

\*\* SNU-P son las siglas utilizadas por el plan general para designar aquellas parcelaciones que tienen afecciones sectoriales

Fuente: Elaboración propia

**Tabla 10.01** (continuación): Parcelaciones ilegales del área geográfica de la vega según las distintas fuentes, su denominación y su clasificación urbanística en los sucesivos documentos de planeamiento urbanístico.

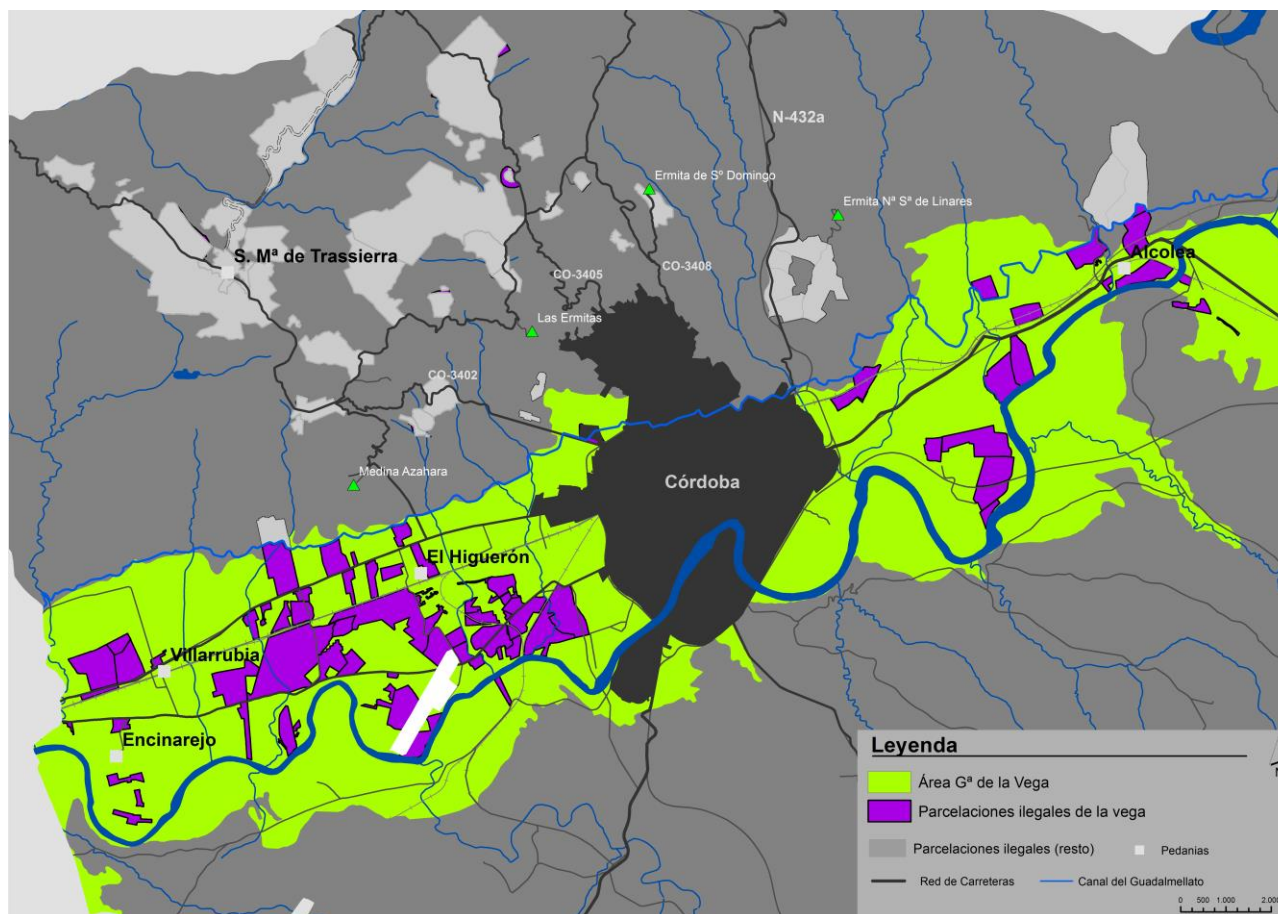
Cod	Código según los distintos inventarios y PGOU					Denominación principal	Clasificación según PGOU's		Tipología Dto.
	1982	1986	1988	2001	2003	2014	PGOU'86	PGOU'01**	
206	-	-	-	75	-	-	-	No Programado	-
207	-	-	-	-	-	El Higuero Oeste	-	-	-
208	-	-	-	-	-	Candlejas	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
209	-	-	-	-	-	Nucleo Sur C° las Abejorreras	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
210	-	-	-	-	-	Camino de la Alameda	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
211	-	-	-	-	-	El Cubetero	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
212	-	-	-	-	-	Cuesta Blanquilla	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
213	-	-	-	-	-	La Florida	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
214	-	-	-	-	-	Lagunas 2 - Amp. Lagunas 2	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
215	-	-	-	-	-	Ampliacion El Castillo - Cortijo El Castillo	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
216	-	-	-	-	-	El Aljarafe-El Alcaide V.F.	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
219	-	-	-	-	-	El Aljarafe-El Alcaide V.F.	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
221	-	-	-	-	-	Ampliacion Barquera Norte	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
222	-	-	-	-	-	Paso de la Barquera	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
223	-	-	-	-	-	Llanos de Alazar	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
224	-	-	-	-	-	Veredon de los Pinos	-	SNU-AR. 1	Hab. Rral.
225	-	-	-	-	-	Asentamiento Viejo Cortijo del Alcaide	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
227	-	-	-	-	-	Nucleo rural de Aguilarejo 1-Amp. 1	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
228	-	-	-	-	-	Nucleo industrial de Aguilarejo 3	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
229	-	-	-	-	-	La Perla-Quintos	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
230	-	-	-	-	-	Llanos de la Iglesia	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
231	-	-	-	-	-	Llanos de la Iglesia	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
232	-	-	-	-	-	Llanos de la Iglesia	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
233	-	-	-	-	-	Vega Occ. Cuesta Blanquilla	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
237	-	-	-	-	-	Vega Occ. Cuesta Blanquilla	-	-	Atb. Urb.
238	-	-	-	-	-	El Alcaide-Via Ferrea y C.E.-2	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
240	-	-	-	-	-	Desembocadura Arroyo La Gitana	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
242	-	-	-	-	-	Nucleo rural de Aguilarejo Bajo	-	SNUEP-VG	Hab. Rral.
250	-	-	-	-	-	Majaneque Este-Oeste	-	-	Atb. Urb.
251	-	-	-	-	-	Majaneque Este-Oeste	-	-	Atb. Urb.
252	-	-	-	-	-	El Rosal del Rubio	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
268	-	-	-	-	-	Monton de la Sierra	-	SNUEP-VG	Edif. Aisl.
274	-	-	-	-	-	Porriñas Sur	-	SNUEP-VG	Edif. Aisl.
275	-	-	-	-	-	El Angel-Via Ferrea	-	SNUEP-VG	Edif. Aisl.
277	-	-	-	-	-	Huerta del Caño	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
278	-	-	-	-	-	El Alcaide-Rio Guadalquivir	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
279	-	-	-	-	-	Encinarejo Norte	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
280	-	-	-	-	-	Encinarejo de los Frailes	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
283	-	-	-	-	-	El Angel Oeste	-	-	Atb. Urb.
286	-	-	-	-	-	Camino de Chancillarejo	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
294	-	-	-	-	-	Encinarejo Ctra. Confederacion 1	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
295	-	-	-	-	-	Carretera de Encinarejo Km. 8	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
296	-	-	-	-	-	Ampliacion Fontanar de Quintos Norte	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
297	-	-	-	-	-	Ampliacion Fontanar de Quintos Oeste	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
298	-	-	-	-	-	Poligono Mirasierra	-	SNUEP-VG	Edif. Aisl.
303	-	-	-	-	-	Poligono Aguilarejo Bajo	-	SNUEP-VG	Edif. Aisl.
307	-	-	-	-	-	Poligono Las Cuevas	-	-	Atb. Urb.
316	-	-	-	-	-	Encinarejo Ctra. Confederacion 2	-	SNUEP-VG	Edif. Aisl.
317	-	-	-	-	-	Encinarejo Ctra. Confederacion 3	-	SNUEP-VG	Edif. Aisl.
328	-	-	-	-	-	Ampliacion Cortijo del Alcaide	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
329	-	-	-	-	-	Ampliacion El Cubetero	-	SNUEP-VG	Atb. Urb.
330	-	-	-	-	-	La Fuensanta	-	-	-
332	-	-	-	-	-	Las Pitillas II	-	-	-

\*\* SNEP-VG son las siglas utilizadas por el plan general para designar el suelo no urbanizable de especial protección de la vega

Fuente: Elaboración propia



**Figura 10.01:** Localización e identificación de las parcelaciones ilegales consideradas en el área geográfica de la vega.



Fuente: DERA. Elaboración propia.

El mapa de la figura 10.01 muestra la distribución de las noventa y dos parcelaciones ilegales identificadas en el área geográfica de la vega; destaca, como se apuntaba anteriormente, la desigual distribución de ámbitos en cada una de las dos zonas en las que queda dividida por la posición central de la ciudad. Pero también, es de resaltar cómo son muy escasos los ejemplos de parcelaciones que se han desarrollado al otro lado de la orilla meridional del río Guadalquivir. Estas y otras cuestiones relacionadas serán abordadas con mayor detalle más adelante.

La *foto fija* que ofrece el mapa de la figura 10.01, esconde un proceso de una gran complejidad derivada, tanto de las distintas motivaciones que hay detrás del desarrollo de cada parcelación, como de determinadas decisiones administrativas sobrevenidas. Y todo ello, en un marco territorial donde, debido a sus favorables condiciones de todo tipo, ha ido paulatinamente acogiendo un importante número de equipamientos, dotaciones e infraestructuras de carácter estratégico tanto para la ciudad como para su aglomeración urbana.

### 10.1.1 Génesis y evolución de fenómeno

Los principales aspectos de carácter general sobre la génesis y evolución del fenómeno parcelario ya fueron tratados en el capítulo 6, si bien a escala municipal. No obstante, tanto el gran número de parcelaciones identificadas en los suelos de la vega, como dilatado período de tiempo transcurrido entre la elaboración de los dos últimos inventarios<sup>447</sup>, han aconsejado acometer el ajuste de la fecha de inicio de las parcelaciones que se encuentran en este estadio; ello con la intención de ofrecer una visión más acorde con la realidad del propio proceso. Se trata de una cuestión especialmente relevante por cuanto dicho período abarca tanto los años finales de la burbuja inmobiliaria como los iniciales de la crisis posterior provocada por el estallido de la misma. Con ello se pretende comprobar si el fuerte dinamismo en el desarrollo de nuevos asentamientos está asociado a uno u otro período; o si, por el contrario, no es posible establecer con precisión dicho extremo.

La tabla 10.02 muestra las noventa y dos parcelaciones ilegales consideradas en el área geográfica de la vega agrupadas según su momento de inicio. Al igual que se hizo para los casos anteriores -sierra y piedemonte-, para fijar las horquillas temporales se han utilizado las fechas extremas de la publicación de los documentos de carácter oficial empleados para la caracterización del fenómeno. De igual modo, para establecer el inicio del proceso, así como las parcelaciones asociadas al mismo, ha sido necesario acudir a fuentes complementa-

rias, fundamentalmente cartográficas<sup>448</sup>, dado que en la primera fuente que se ha podido documentar, fechada en 1975, no aparece identificada ninguna parcelación ilegal. Sobre la base de lo anterior, las horquillas temporales se han establecido a partir de los siguientes criterios:

- Antes de 1974: Período que recoge el inicio del fenómeno en este sector del término municipal. El límite superior se ha fijado en 1974 porque es la fecha que tiene el escrito que el ayuntamiento dirigió a la Comisión Provincial de Urbanismo comunicando la existencia de una serie de *urbanizaciones clandestinas*<sup>449</sup>. En dicho escrito no aparece citada ninguna parcelación de la vega, por lo que se ha comprobado la existencia de éstas en el Mapa Topográfico Nacional, que para esa zona tiene fecha de 1970.
- 1975-1980: En este período se agrupan las parcelaciones ilegales que aparecieron identificadas por primera vez en el informe sobre *urbanizaciones clandestinas* elaborado por la policía local en 1980.
- 1981-1983: Abarca el período que tiene como límite el año de la presentación del inventario realizado por el ayuntamiento y que posteriormente quedaría incorporado como anexo al plan general de 1986.

<sup>447</sup> Se refiere al segundo inventario realizado por la Junta de Andalucía en 2003 y al elaborado por el ayuntamiento de Córdoba en aplicación del decreto 2/2012, en relación con la identificación de viviendas en suelo no urbanizable.

<sup>448</sup> Para mayor detalle de las fuentes utilizadas, así como de sus limitaciones y demás cuestiones, puede consultarse el apartado 1.5 del capítulo 1.

<sup>449</sup> Más detalles sobre el citado escrito se pueden encontrar en el apartado 6.1 del capítulo 6.

**Tabla 10.02:** Organización temporal de las parcelaciones ilegales del área geográfica del piedemonte a partir de su año de inicio.

Cod	Nombre de la parcelación	Inicio	Cod	Nombre de la parcelación	Inicio
107	Turruñuelos y Cortijo de Fausto	A1974	167	Junto a Monton de Tierra (Llanos de la Vega)	1997-2003
223	Veredon de los Pinos		207	Candilejas	2004-2012
224	Ato. Viejo Cº del Alcaide		208	Nucleo al Sur del Camino de las Abejoreras	
225	Nº rural Aquilarejo 1-Amp.		209	Camino de la Alameda	
227	Nucleo industrial de Aquilarejo 3		210	El Cubetero	
242	Nucleo rural de Aquilarejo Bajo		211	Cuesta Blanquilla	
298	Poligono Mirasierra		212	La Florida	
303	Poligono Aquilarejo Bajo		213	Lagunas 2 - Ampliacion Lagunas 2	
147	La Barquera	1975-1980	214	Amplacion El Castillo -Cortijo El Castillo	
109	La Valenzonaia	1981-1983	215	El Aljarafe-El Alcaide V.F. y Ayo. del Ochavi-	
111	Porriilas		216	El Aljarafe-El Alcaide V.F. y Ayo. del Ochavi-	
112	Las Quemadas Altas		219	Amplacion Barquera Norte	
113	Las Quemadas Bajas		221	Paso de la Barquera	
114	Las Quemadas Bajas		222	Llanos de Altazar	
115	Las Quemadillas		228	La Perla-Quintos	
116	La Campiñuela		229	Llanos de la Iglesia	
117	La Campiñuela Baja (II)		230	Llanos de la Iglesia	
124	Casillas		231	Llanos de la Iglesia	
125	Cortijo del Alcaide		232	Vega Occidental de Cuesta Blanquilla-El	
128	Santa Clara		237	Vega Occidental de Cuesta Blanquilla-El	
129	El Hiqueron Bajo		238	El Alcaide-Via Ferrea y C.E.-2	
133	El Castillo		240	Desembocadura Arroyo La Gitana	
139	Fontanar de Quintos		250	Majaneque Este-Oeste	
150	Cortijo El Rubio		251	Majaneque Este-Oeste	
152	Cuevas de Artaza		252	El Rosal del Rubio	
172	La Ribera Baja (Huertas de Alcolea)	1984-1985	268	Monton de la Sierra	
173	Monton de la Tierra (La Estrella)		274	Porriilas Sur	
202	Amplacion de Alcolea		275	El Angel-Via Ferrea	
-	-		277	Huerta del Caño	
140	Fontanar de Quintos (Zona Este-La		278	El Alcaide-Rio Guadalquivir	
148	La Barquera Norte (Ampliación de la Barque-		279	Encinarejo Norte	
157	La Gorgoja. El Marroquil		280	Encinarejo de los Frailes	
159	Cañuelo Bajo		283	El Angel Oeste	
160	El Alamillo		286	Camino de Chancillarejo	
161	El Alamillo Sur (El Alamillo II)		294	Encinarejo Ctra. Confederacion 1	
163	Cercado de Las Pitás		295	Carretera de Encinarejo Km. 8	
164	Cordoba La Vieja		296	Amplacion Fontanar de Quintos Norte	
166	Llanos de la Vega		297	Amplacion Fontanar de Quintos Oeste	
170	Los Ciruelos (Amplacion de las Quemadas		307	Poligono Las Cuevas	
171	El Angel		316	Encinarejo Ctra. Confederacion 2	
177	Los Girasoles		317	Encinarejo Ctra. Confederacion 3	
178	Ctra. de Encinarejo km. 4	1986-1996	328	Ampliación Cortijo del Alcaide	
179	La Rabada		329	Ampliación El Cubetero	
180	Ctra. de Encinarejo km. 4-5		330	La Fuensanta	
181	Arroyo del Ochavillo		332	Las Pitás II	
203	Majaneque Este				
205	El Hiqueron Este				
206	El Hiqueron Oeste				

Fuente: Elaboración propia.

- 1984-1985: Lapso de tiempo que va desde la presentación del inventario citado anteriormente hasta la aprobación provisional del plan general del 86.
- 1986-1996: Agrupa a las parcelaciones ilegales que aparecieron entre la aprobación definitiva del plan del 86 y la elaboración del inventario de parcelaciones realizado para su revisión diez años después.
- 1997-2003: Período que abarcaría desde el anterior hasta la publicación del segundo inventario realizado por la Junta de Andalucía.
- 2004-2012: El último período acoge a las parcelaciones que fueron identificadas por primera vez en el documento elaborado por el ayuntamiento en aplicación del decreto 2/2012.

Un primer análisis de los datos recogidos en la tabla 10.02, en relación con las horquillas temporales que se han establecido, es que el proceso parcelario tiene tres estadios bien diferenciados: El primero, antes de la aprobación del plan general de 1986 al que se asocian veintiocho parcelaciones; el segundo, que abarcaría el período entre dicho plan y el de 2001, durante el cual se desarrollan otras diecinueve parcelaciones; y por último, la etapa final que se extendería entre éste y la publicación del último inventario, que destaca por la formación de cuarenta y cinco nuevas parcelaciones ilegales. Con todo, la citada tabla ofrece la posibilidad de hacer una lectura más detallada de las distintas etapas que caracterizan al fenómeno parcelario que se viene desarrollando en los suelos de la vega. Algunas de las principales cuestiones que se pueden resaltar son las siguientes:

Primero: Se puede establecer una etapa inicial, que se podría denominar como de génesis del proceso, que se desarrolla antes de 1975, fecha de elaboración del primer escrito que se ha podido documentar en el que se dé cuenta de la existencia de lo que en esos años se denominaban como *urbanizaciones clandestinas*. Sin embargo, todos los asentamientos identificados en este período son pequeños núcleos urbanos, algunos de uso mayoritariamente industrial<sup>450</sup>, o bien los ruidos de los antiguos asientos de cortijos que acogieron la paulatina construcción de viviendas. Salvo el asentamiento vinculado al *Cortijo de El Alcaide*, ninguno de ellos ha sido el germen de ninguna parcelación ilegal posterior.

Segundo: El inicio del fenómeno parcelario propiamente dicho estaría asociado al desarrollo de la parcelación ilegal *La Barquera* (147), única identificada en los suelos de la vega en el informe de la policía local elaborado en 1980.

Tercero: La eclosión del proceso en cuanto a la formación de nuevas parcelaciones coincide con el período durante el que se llevan a cabo los trabajos de redacción del plan general del 86; de tal forma, que en el momento de la aprobación provisional del mismo en 1985, el

grueso de las parcelaciones ilegales más importantes del ámbito ya habían alcanzado un cierto grado de desarrollo.

Cuarto: Coincidiendo con el período de vigencia del plan del 86 y hasta los inicios de los trabajos para su revisión, el fenómeno seguirá con un fuerte crecimiento, dado que se formarán otras diecinueve parcelaciones nuevas. Sin embargo, en su mayoría se trata de ampliaciones de otras ya existentes, o de nuevos desarrollos vinculados a barriadas históricas, caso de El Higuérón o Majaneque.

Quinto: El segundo inventario elaborado por la Junta de Andalucía solo identifica una nueva parcelación asociada al período 1997-2003. Ello implicaría que, entre la aprobación inicial del plan de 2001 -julio de 1998- y los primeros años de vigencia del mismo -aprobado definitivamente en 2001-, el fenómeno conseguiría frenarse<sup>451</sup>.

Sexto: El último estadio de desarrollo del fenómeno, que podría denominarse de *gran eclosión* debido a la formación de prácticamente la mitad de las parcelaciones identificadas en la zona de la vega -45 de las 92-, se correspondería con el período que transcurre entre el inventario citado anteriormente y el elaborado por el ayuntamiento en aplicación del decreto 2/2012.

<sup>450</sup> Aunque el concepto de parcelación ilegal utilizado en la tesis señalaba la necesidad de que los edificios existentes en el interior del ámbito fueran de uso residencial, se ha creído conveniente dejar constancia de la existencia de estos asentamientos, tanto por la importancia de su número, como por el factor de complejidad que introducen en el ámbito de la vega al coexistir con otros de usos exclusivamente residencial.

<sup>451</sup> Cabe recordar que de este período es la campaña llevada a cabo por la Gerencia de Urbanismo del ayuntamiento para frenar el proceso. Una iniciativa que llevó aparejada la clausura de caminos y la denuncia de parceladores (*vid.* apartado 7.2.4).



Una primera valoración de lo señalado en los párrafos anteriores podría llevar a afirmar que ni el tratamiento dado al fenómeno parcelario por el plan general de 2001 ni el nuevo marco normativo, fundamentalmente la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que endurecía de una forma muy importante las sanciones contra este tipo de actuaciones, sirvieron para frenar el proceso. No obstante, como ya se apuntó en el momento de comentar el contenido del segundo inventario elaborado por la Junta de Andalucía (*vid.* apartado 6.3.2), existen discrepancias entre el número de nuevos ámbitos identificados por dicho documento y la realidad existente. Por esta razón, y debido al importante número de parcelaciones que, según lo

señalado más arriba, se habrían formado en el período 2003-2014, se ha creído oportuno recurrir a las fuentes cartográficas para tratar de ajustar el año de inicio de las parcelaciones de esta etapa.

La tabla 10.03 muestra la forma en que se agrupan las parcelaciones consideradas en la vega a partir del año de inicio establecido según diversos criterios y fuentes. Como se apuntaba, el objetivo que se persigue es tratar de hacer una aproximación lo más fiel posible al modo real en que se ha desarrollado el proceso de formación del fenómeno en esta zona del término municipal. En este sentido, y como ya se anticipaba, la tabla muestra una realidad muy distinta a la

ofrecida anteriormente. Es más, algunas de las afirmaciones que se hacían en base a los datos publicados por los diversos documentos utilizados para elaborar la tabla 10.02, quedarían invalidados a la luz de los que ahora se muestran.

En este sentido, una de las primeras cuestiones que se pueden destacar es que el fenómeno parcelario vive su etapa de mayor eclosión, no tras la aprobación definitiva del plan general de 2001 -período 2003-2014 de la tabla 10.02- como se señalaba anteriormente, sino durante los años que dura la tramitación de dicho plan; y más concretamente, entre la publicación del inventario de parcelaciones realizado para dicho plan y la aprobación definitiva de éste. Una cuestión que, por otro lado, ya fue apuntada por los propios redactores del plan que advertían de esta circunstancia (*vid.* apartado 6.4) y que, por el contrario, no fue detectada por los redactores

**Tabla 10.03:** Número de parcelaciones ilegales según el año de inicio establecido por la investigación.

Período	Descripción	Número parcelaciones	Observaciones
Antes 1974	Asentamientos poco relevantes para con relación al fenómeno parcelario	8	
1975-1978	Primera ortofotografía existente a partir de 1975, fecha del escrito sobre <i>urbanizaciones clandestinas</i>	17	Antes de la aprobación provisional del plan general de 1986
1979-1983	Fecha de elaboración del inventario de parcelaciones realizado por el ayuntamiento	3	
1984-1996	Período que recoge, básicamente, la etapa de vigencia del plan general de 1986	18	Período de vigencia del plan general de 1986
1997-2002	Etapa que abarca desde la elaboración del inventario de parcelaciones para el plan de 2001 y la ortofotografía más próxima a la aprobación definitiva del mismo (diciembre de 2001)	33	Espacio de tiempo que dura la tramitación del plan general de 2001: El inventario de parcelaciones de éste se elaboró en 1996
2003-2008	Fecha del estallido de la burbuja inmobiliaria.	7	Se ha aprobado definitivamente el plan general de 2001; ha entrado en vigor la LOUA. En 2008 estalla la burbuja inmobiliaria.
2009-2012	Año de la aprobación inicial del inventario de asentamientos elaborado por la Gerencia de Urbanismo en aplicación del decreto 2/2012	6	Etapa de crisis económica.

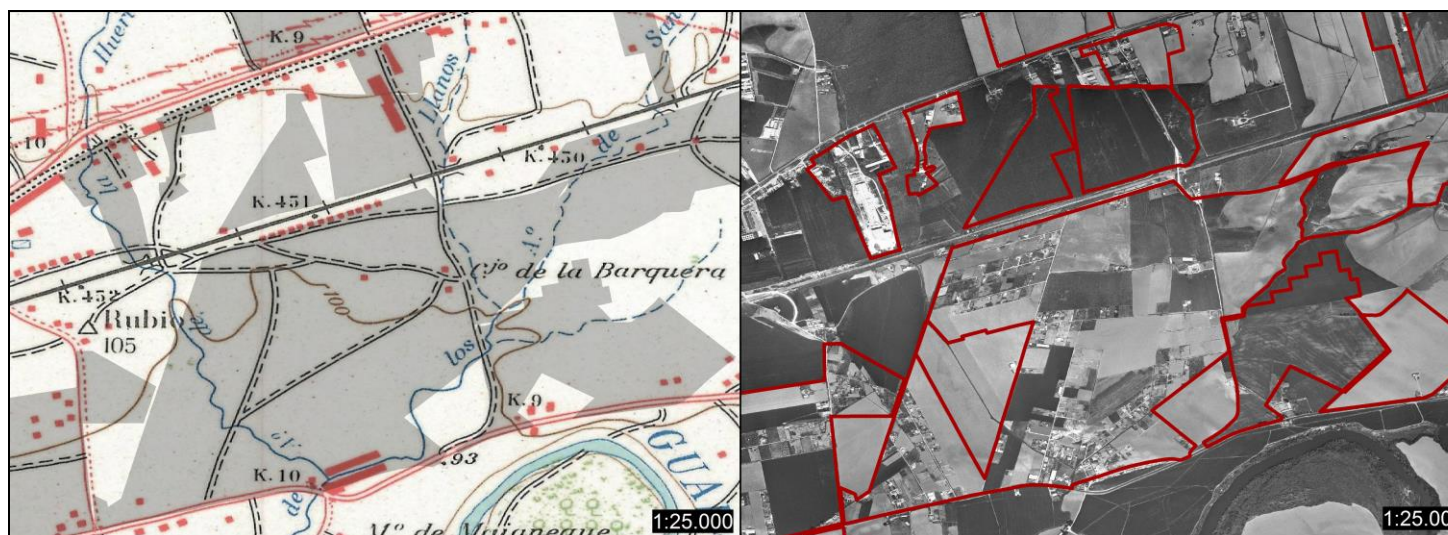
Fuente: IECA; PGOU 86 y 01: Elaboración propia.



del inventario de la administración regional (vid. apartado 6.3.2). En segundo lugar, cabría destacar cómo los inicios del fenómeno, aunque algo más tardíos que los de la sierra, sin embargo lo hacen con mucha más virulencia. En este sentido, es de resaltar que, en apenas tres años -período 1975-1978-, se desarrollarán diecisiete parcelaciones ilegales, la mayor parte de las más importantes, tanto en términos de extensión superficial como en grado de consolidación por la edificación (vid. figura 10.02). Por último, también llama la atención que, en contraste con los datos que arrojaba la tabla 10.02, en los años que van tras el estallido de la burbuja inmobiliaria el fenómeno, en lo que a al desarrollo de nuevos ámbitos se refiere, prácticamente estaría frenado; en este sentido, los seis nuevos ámbitos tienen características bastantes similares: Pequeñas dimensiones y su vinculación con parcelaciones ya existentes.

Los mapas de la figura 10.02 muestran el estado de los suelos donde en la actualidad se desarrollan un conjunto de parcelaciones de las más importantes de las existentes en el sector occidental de la vega. Se trata de la zona conocida como *La Barquera*, situada entre las carreteras que atraviesan el ámbito en sentido este-oeste; entre ambas destaca el trazado del ferrocarril, solo el convencional en esos mo-

Figura 10.02: Estado que presentaban los suelos del entorno de *La Barquera* en 1970 (izquierda) y en 1978 (derecha).



Fuente: MTN 1:50.00 y Ortofotografía: Elaboración propia.

mentos, al que se añadirá en los años noventa el de alta velocidad. Como se puede comprobar, en 1970 (mapa de la izquierda) en estos ámbitos solo existían las construcciones asociadas a las actividades tradicionales, a lo que se une una importante red de caminos que, a la postre, se convertirán en algunos de los viales principales de estas parcelaciones. Por su parte, el mapa de la derecha muestra la misma zona en 1978, donde ya son perceptibles el inicio de los primeros desarrollos en algunas zonas de la parcelación *La Barquera*.

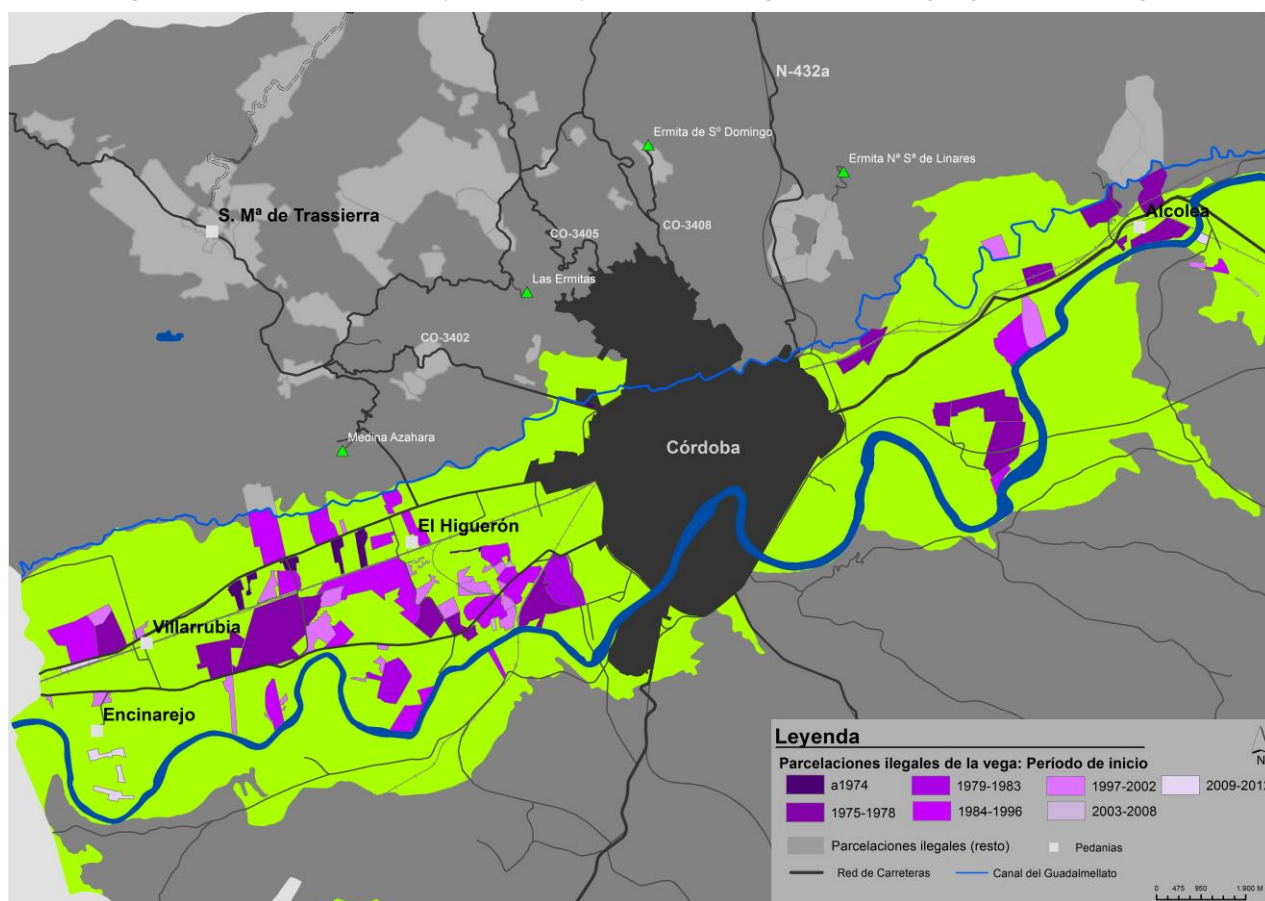
El mapa de la figura 10.03 muestra la forma en que se distribuyen las parcelaciones ilegales consideradas en los suelos de la vega a partir del período de inicio según los datos y criterios establecidos en la tabla 10.03. El gran número de asentamientos existentes junto con la extensión del ámbito espacial sobre el que se desarrollan, no ayudan a establecer conclusiones claras sobre la existencia de algún tipo de

patrón de localización en función de este parámetro. En cualquier caso, los datos constatan que el fenómeno tiene un desarrollo bastante paralelo tanto en la zona oriental como occidental, aunque este hecho presente ciertos matices que serán abordados más adelante.

Con todo, la complejidad del fenómeno parcelario que se viene desarrollando en los suelos de la vega desde hace más de cuatro decenios, no estriba solo en la mayor o menor dificultad para fijar el año de inicio y evolución del mismo. Por contra, la propia dinámica del proceso, junto con las técnicas utilizadas por los parceladores para la

venta de parcelas también pone trabas a la hora de caracterizar el fenómeno a partir de la extensión superficial de los asentamientos.

**Figura 10.03:** Clasificación temporal de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la vega.



Fuente: Elaboración propia.

### 10.1.2 El tamaño de las parcelaciones

Entre los rasgos generales que se destacaban de las parcelaciones localizadas en los suelos de la vega estaba que eran las de menor tamaño en relación con las de la sierra -las más grandes- o las del piedemonte, caracterizadas por ser de extensión mediana (*vid.* apartado 7.5). Esta afirmación, realizada en el contexto del análisis a escala municipal, se ve matizada cuando se desciende en el nivel de estudio.

En este sentido, la tabla 10.04 muestra la forma en que las noventa y dos parcelaciones ilegales que se desarrollan en el área geográfica de la vega se agrupan a partir de los rangos de superficie establecidos en el apartado 7.5. Asimismo, y como se apuntaba, la principal característica de éstas con relación al resto, es que se trata de ámbitos

de tamaño mediano o pequeño. De esta forma, como se puede ver en la citada tabla, más del 40% de ellas cuentan con una superficie por debajo de las 10 ha; frente a esto, apenas si el 3% estarían en el grupo de las que se han clasificado como *grandes*, y ninguna en las *muy grandes*. Con todo, el grupo mayoritario sería el de las que tienen superficies comprendidas entre las 10 y las 75 ha, consideradas *medianas*; en éste el porcentaje supera ampliamente el 50%.

Por otro lado, como es fácil de suponer, en términos de extensión superficial las que tienen un mayor peso son las que se clasifican como *medianas*, dado que las 49 parcelaciones que agrupan bajo esta denominación suponen casi las dos terceras partes del suelo ocupado -70,75%-. Por contra, las de tipo *pequeñas* apenas si representa el 10%, de ahí que, al menos en términos de extensión, el impacto de éstas quede muy matizado. En el caso contrario estarían las clasificadas como *grandes* dado que, solo tres parcelaciones, que apenas si representan el 3% del total de asentamientos, tienen comprometido el 20% de suelo parcelado. En este sentido, se constata que la única parcelación que existe en el rango de 150,01-200 ha ocupa una superficie mayor que las cuarenta clasificadas como *pequeñas*; cuestiones estas últimas de gran interés, dado que permite dirigir la atención hacia aquellas parcelaciones que son susceptibles de generar un mayor impacto.

El mapa de la figura 10.04 muestra la forma en que se distribuyen espacialmente las parcelaciones según la clasificación por tamaños establecida en la tabla 10.04. A este respecto solo se puede señalar que la mayor parte de las de tipo *pequeño* se sitúan preferentemente en la zona occidental del ámbito; igual ocurre con las de tamaño *grande*, todas situadas también en esta zona. Sin embargo, las de tipo

**Tabla 10.04:** Distribución general de las parcelaciones ilegales de la vega a partir de la clasificación establecida según su superficie y relación con los totales ocupados y número de ámbitos de cada tipo.

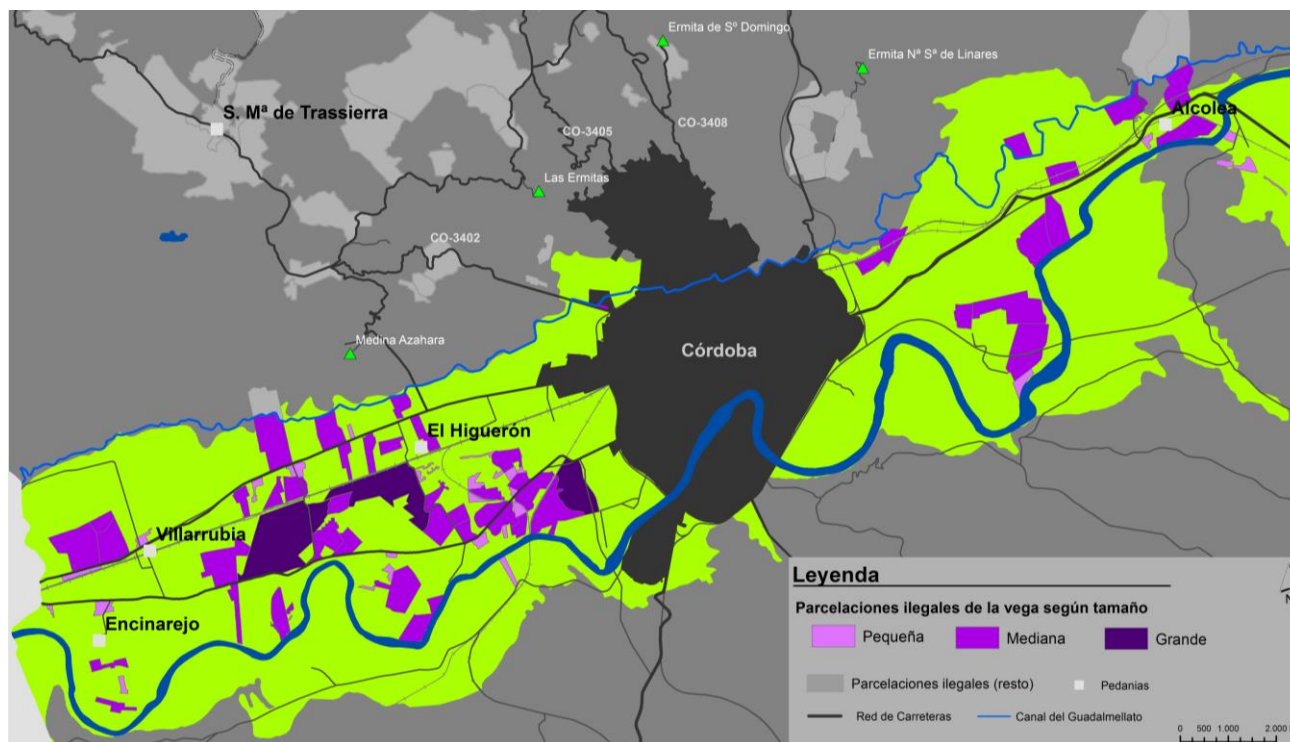
Clases/Tamaño	Rango Supf. (ha)	Número Parcelaciones		%Número Parcelaciones		Superficie Total (ha)		%Superficie /Total	
Pequeñas	0 - 2,5	14	40	15,22%	43,48%	23,44	174,62	1,21%	8,99%
	2,6 - 5,0	12		13,04%		46,22		2,38%	
	5,01 - 10	14		15,22%		104,96		5,40%	
Medianas	10,01 - 25	27	49	29,35%	53,26%	400,98	1.374,86	20,64%	70,75%
	25,01 - 50	15		16,30%		556,96		28,66%	
	50,01 - 75	7		7,61%		416,92		21,46%	
Grandes	75,01 - 100	1	3	1,09%	3,26%	98,62	393,67	5,08%	20,26%
	100,01 - 150	1		1,09%		115,47		5,94%	
	150,01 - 200	1		1,09%		179,58		9,24%	
Muy Grandes	> 200	0	0	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
<b>Totales</b>		92	92	100,00%	100,00%	1.943,15	1.943,15	100,00%	100,00%

Fuente: Elaboración propia.

*mediano* se reparten de una forma más homogénea por toda la vega. Con todo, la concentración de un importante número de asentamientos en un espacio relativamente reducido y acotado, principalmente por las infraestructuras viarias y de transporte, hace que el elemento localización con relación al tamaño tal vez no sea tan determinante como lo pueda ser la proximidad y contigüidad de parcelaciones entre sí; una cuestión que hace que desde fuera puedan ofrecer una imagen de conjunto que, por lo demás, ni desde el punto de vista funcional ni organizativo lo hacen como tal.



**Figura 10.04:** Distribución de las parcelaciones ilegales de la vega según su extensión superficial a partir de los rangos establecidos.



Fuente: Elaboración propia.

Una cuestión que también puede llamar la atención, es la existencia de un importante grupo de parcelaciones ilegales cuya superficie es inferior a 2,5 ha, dado que, como se ha indicado en distintos apartados de la investigación, solo serían considerados aquellos ámbitos que contaran con una superficie superior a dicha cifra. No obstante, también se señalaba que había determinados casos en los que, debido fundamentalmente a la relación de dichos ámbitos con otros de

mayores tamaños, se consideraba adecuado tenerlos en cuenta, al menos, para los análisis globales. Por otro lado, esta situación de relación entre ámbitos contiguos no es exclusiva de las parcelaciones de menor tamaño, sino que también se extiende a muchas de las que se engloban en el rango de 2,51-5,0 ha e, incluso a las del siguiente (5,01-10,0 ha), donde también es posible encontrar, por lo demás, los nombres de las parcelaciones con la alusión a que se trata de una ampliación de otra preexistente.

La panorámica general que se ha ofrecido en relación con los rasgos de extensión superficial de las parcelaciones de la vega ha dejado entrever que, siendo importante su consideración, tal vez no sea la cuestión más relevante a la hora de caracterizar el fenómeno parcelario en este ámbito. Pero además, algunos aspectos relacionados con dicha caracterización solo han sido apuntados de manera sucinta, como la

coexistencia de las parcelaciones con la red de infraestructura viaria y de transporte; o también, la relación de estos con otros equipamientos y dotaciones de carácter metropolitano, temas sobre las que será necesario profundizar.

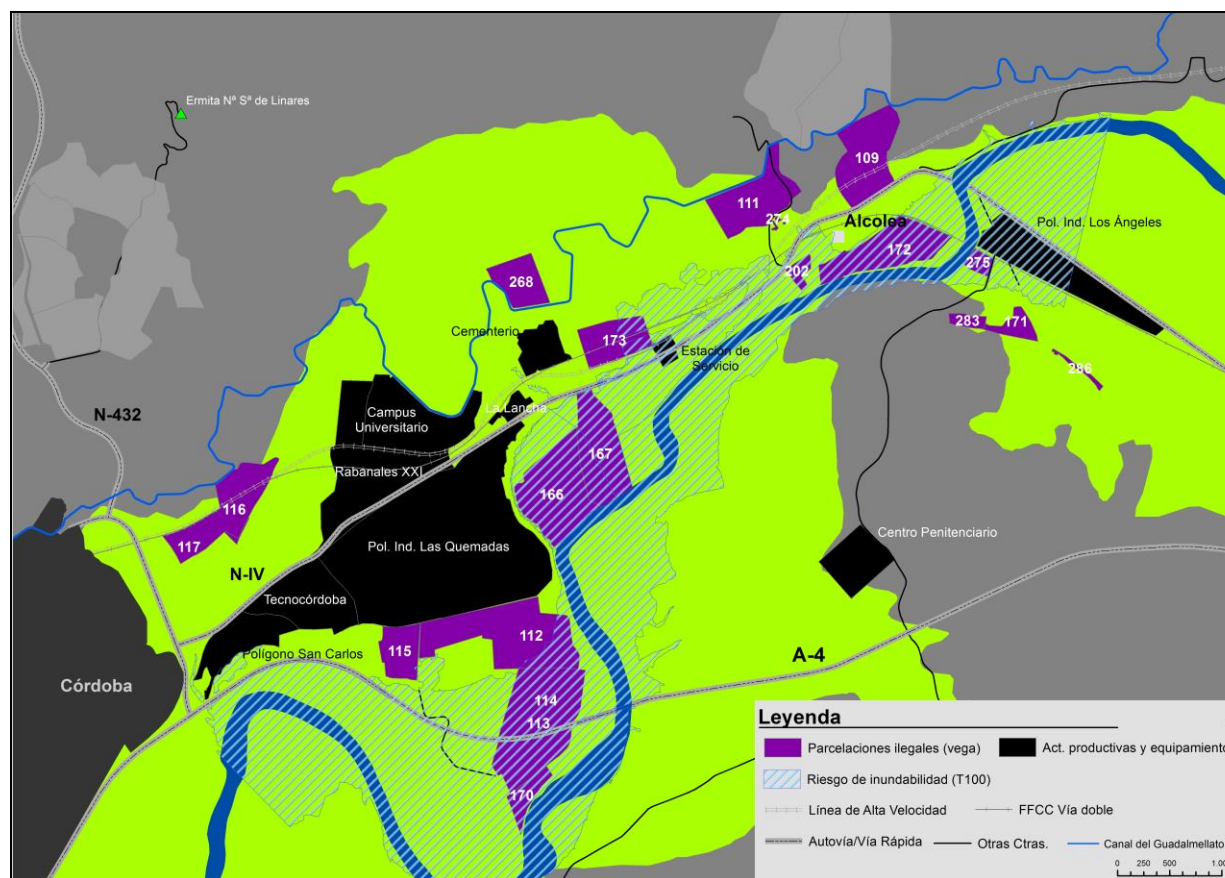
### 10.1.3 Factores de localización espacial

Las buenas condiciones geográficas de la vega han hecho que desde los primeros momentos de la historia urbana de la ciudad, este haya sido un lugar preferente de localización, tanto de los asentamientos humanos como de actividades de todo tipo. Junto a ello, las características topográficas favorables unido a la existencia del río Guadalquivir, navegable hasta etapas muy recientes, ha hecho de esta estrecha franja de territorio un destacado corredor de comunicaciones e infraestructuras de todo tipo. Y, a pesar de todo, el fenómeno parcelario no se ha manifestado en este ámbito hasta etapas relativamente recientes, pero no así otro tipo de poblamiento y núcleos ilegales. En cualquier caso, las parcelaciones ilegales comenzarán a desarrollarse después de que ya presentara signos de cierta consolidación en los suelos de la sierra y el piedemonte. No obstante, aunque tardío, el fenómeno irrumpió con fuerza hacia finales de los años setenta del siglo pasado y, como se ha mostrado en los apartados anteriores, con un desarrollo ininterrumpido prácticamente hasta la actualidad.

La extensión del ámbito del área geográfica de la vega, junto al gran número de parcelaciones ilegales que se desarrollan en su interior, a lo que habría que añadir la presencia de asentamientos de diversa índole, aconseja analizar las zonas oriental y occidental de forma indepen-

diente. El mapa de la figura 10.05 muestra la primera de ellas, donde se han incluido, además de las parcelaciones ilegales, el resto de núcleos urbanos de distinto tipo, junto con las infraestructuras viarias y de transporte terrestre; por último, se ha añadido la delimitación de la

**Figura 10.05:** Localización y distribución de las parcelaciones ilegales de la zona oriental de la vega en relación con otros asentamientos y la red de infraestructuras existente.



Fuente: Elaboración propia.



zona inundable. Como se puede comprobar y, aunque el número de parcelaciones ilegales no es muy elevado -solo existen 15 importantes- lo cierto es que la coexistencia de éstas con otros asentamientos hace que el conjunto ofrezca una imagen de una gran complejidad. Y no solo por la presencia de usos tan diversos y, en muchos casos, si no incompatibles, sí al menos de una convivencia poco *amable* -caso del cementerio-, sino que a todo ello habría que añadir el trazado de las principales infraestructuras de transporte que comunican la ciudad con el resto del territorio regional y nacional. De estas destaca la red de ferrocarril de alta velocidad que divide en dos varias parcelaciones, la carretera nacional IV y la más reciente autovía A-4, que también divide en dos la parcelación situada al sur del polígono industrial *Las Quemadas*.

Una de las consecuencias de lo señalado anteriormente es que es probable que más que hablar de patrón de localización de las parcelaciones por su relación con determinados elementos, lo que se ha producido es que éstas han ido ocupando los únicos espacios que han dejado vacantes los asentamientos y equipamientos preexistentes. Tal vez este sería uno de los motivos por el cual algunas de las parcelaciones más modernas -*Montón de la Tierra* (166), *Llanos de la Vega* (167) y zona sur de *Las Quemadas* (114 y 170)- se hayan desarrollado sobre suelos inundables. Con todo, el inicio del proceso parcelario en esta zona está claramente vinculado a la existencia de la pedanía de Alcolea, dado que, tanto la parcelación *La Valenzonaja* (109) como *Los Amigos* (111) acogieron, al menos en los primeros estadios de formación de éstas, las demandas de segunda vivienda de residentes de dicha barrida periférica (*vid.* apartado 6.2). Por lo demás, los otros factores explicativos con relación al emplazamiento del resto de las parcelaciones ilegales habría que buscarlos tanto en las buenas condiciones de accesibilidad como por la proximidad a la propia ciu-

dad. En este sentido, salvo en el caso de *Montón de la Sierra* (268) que, debido a su singularidad será analizado en la parte final del capítulo, el resto cuentan con un acceso más o menos directo a las principales carreteras de la zona. La única excepción sería el de *La Campiñuela* (116 y 117) que, sin embargo, está bien comunicada por una vía pecuaria, hoy convertida en carretera asfaltada, que parte del borde oriental de la ciudad y se dirige hacia el campus universitario.

A los indudables valores agrológicos de los suelos de la vega y su papel como corredor de infraestructuras de transporte terrestre, habría que unir el relacionado con la red de y distribución y transporte de electricidad. Un aspecto que no había sido tratado hasta el momento dada la ausencia de conflictos entre esta infraestructura y el fenómeno parcelario y que, sin embargo, en los suelos de la vega cobra una especial significación. La simple superposición del trazado de las redes de transporte eléctrico con los asentamientos de la zona, pueden servir para comprobar cómo ésta se superpone a alguna de las parcelaciones ilegales que se vienen desarrollando. Sin embargo solo el resultado del trabajo de campo realizado sobre la zona permite valorar en toda su dimensión la difícil *convivencia* entre ambos usos.

El mapa de la figura 10.06 muestra el trazado de las redes de transporte de electricidad que discurren por esta zona del municipio junto con la localización de las principales subestaciones de distribución. Como se puede ver, la localización de una de las principales subestaciones de la zona -*La Lancha*- hace que por la zona discurren un importante número de líneas de distribución, la mayoría de las cuales sobrevuelan suelos ocupados por parcelaciones ilegales; el caso más singular de esta situación es el de la parcelación *Montón de la Sierra* (268) en la que se cruzan hasta cuatro de estas líneas. Pero, como se indicaba, la coexistencia de ambas actividades -residencial y transpor-

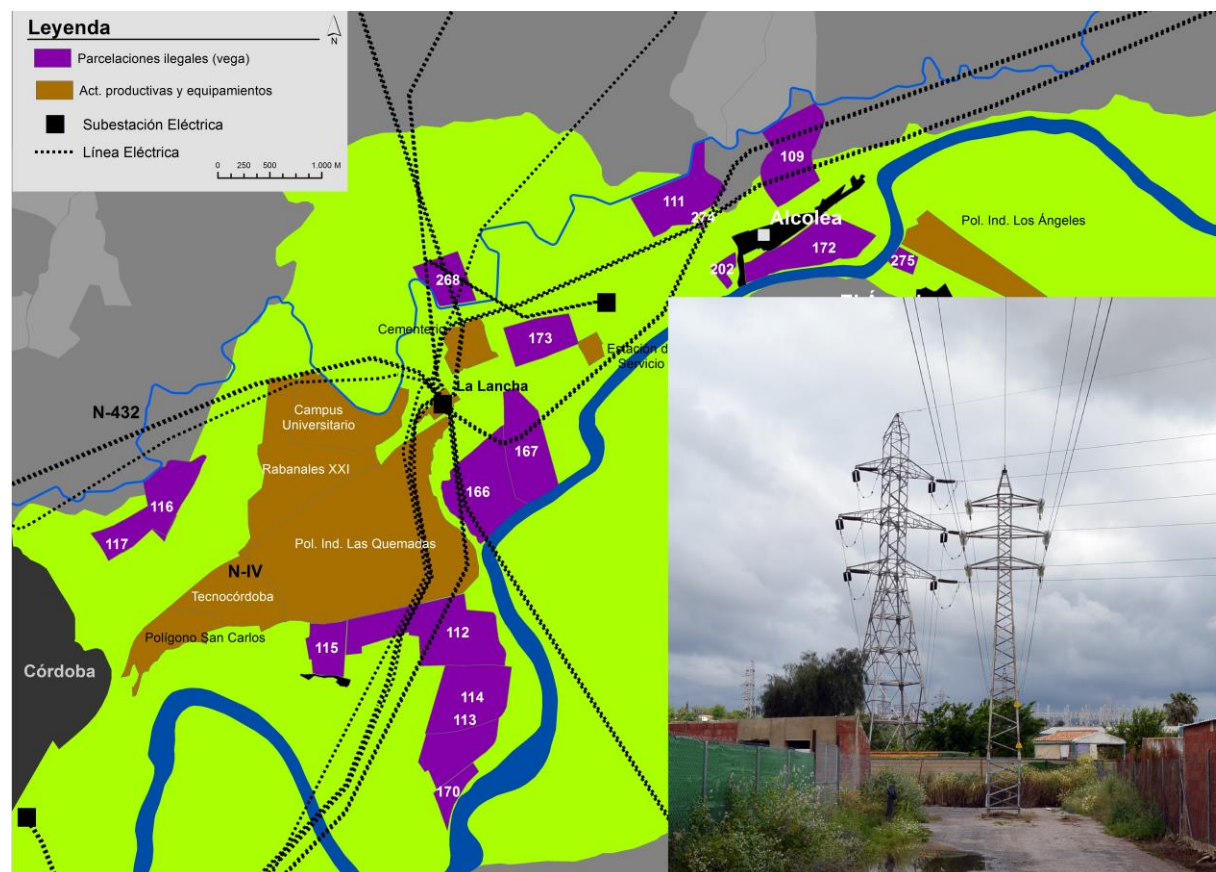
te aéreo de electricidad- no siempre es fácil; y prueba de ello es la fotografía que acompaña al mapa de la figura 10.06. La imagen está tomada en el interior de la parcelación ilegal *Llanos de la Vega* (167) justo en el punto en el que la línea cambia de dirección para dirigirse hacia la subestación de *La Lancha*. Lo que sin duda llama la atención es que el poste de alta tensión haya quedado en el interior de una parcela; el segundo, de menor porte, debido a que se trata de una línea de menor tensión, al menos ha quedado *integrado* en una de las calles de la parcelación, a modo de una especie de *rotonda* improvisada.

La complejidad de la zona oriental de la vega es consecuencia, no tanto de la existencia de un gran número de parcelaciones ilegales, como de la coexistencia de éstas con asentamientos de otra naturaleza -polígonos industriales, el cementerio, Campus Universitario, etc.-. Por otro lado, en el sector occidental, a la existencia también de importantes dotaciones e infraestructuras de carácter tanto local como metropolitano, hay que añadir que sobre él se asientan casi el 80% de las parcelaciones ilegales de todo el área geográfica -72 de las 92-. Por tanto, frente a lo que se afirmaba para la zona oriental, ahora se podría señalar que las infraestructuras, dotaciones públicas o equipamientos, ocupan el lugar que les han dejado libre las parcelaciones ilegales; algo que podría ser cierto a la luz de lo que muestra el mapa de la figura 10.07, si no

fuera porque la mayor parte de estas instalaciones son previas a la formación de las segundas.

Por lo que respecta a los patrones de localización de las parcelaciones

**Figura 10.06:** Relación de las parcelaciones ilegales de la zona oriental de la vega con la red de distribución y transporte eléctrico.



Fuente: DERA; Archivo del autor (2017); Elaboración propia.

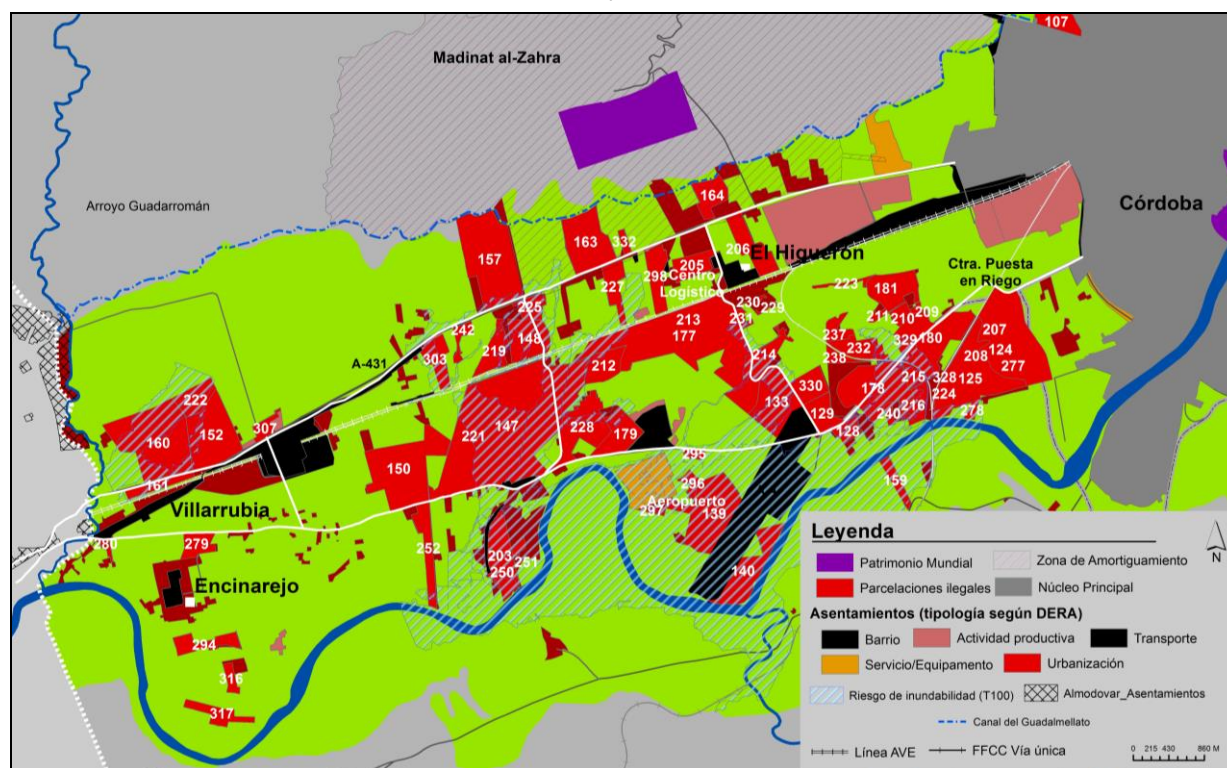
de la zona, cabría resaltar la evidente vinculación de éstas con la red de carreteras que discurren por el ámbito, y no tanto con las barriadas históricas preexistentes. Con relación a esto último, cabría señalar que el motivo de ello estaría en que la mayor parte de éstas tienen una génesis mucho más tardía (*vid.* apartado 5.2) que las que se desarrollan en la zona de la sierra, o la de Alcolea. Es más, se ha constatado que su desarrollo posterior ha ido prácticamente al com-

pás del propio fenómeno parcelario, cuestión que, por lo demás, les otorga un papel relevante al relacionar ambos procesos. De hecho, un buen número de parcelaciones ilegales del ámbito tienen una dependencia funcional mayor de los servicios y dotaciones públicas prestados en las pedanías que los de la propia ciudad.

En cuanto a la relación de las parcelaciones con la red viaria, se constata que un buen número de ellas cuentan con fachada o acceso di-

recto a las dos principales vías que recorren el ámbito en sentido este-oeste. Estas son la carretera de Palma del Río (A-431), cuyo tramo inicial cuenta con dos carriles en cada sentido y, en segundo lugar, prácticamente paralela a la anterior, la denominada *Carretera de Puesta en Riego*, propiedad de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, cuya construcción se asocia a la puesta en riego de este ámbito durante los años treinta del siglo pasado. Además de las anteriores, es de destacar la existencia de otras dos carreteras más, que, aunque de carácter secundario en lo que a la jerarquía administrativa se refiere, han tenido un papel fundamental en el desarrollo del fenómeno. En este sentido, dichas vías han permitido el funcionamiento interno y la estructuración de todo el ámbito, permitiendo la interconexión de los conjuntos urbanos que se han ido conformando entre las dos vías principales antes mencionadas, al servir de enlace entre ambas (*vid.* figura 10.07).

**Figura 10.07:** Localización y distribución de las parcelaciones ilegales de la zona occidental de la vega en relación con otros asentamientos y la red de infraestructuras existente.



Fuente: Elaboración propia.



Al igual que en el sector oriental, también en el occidental un buen número de parcelaciones ilegales están en zona indudable; de hecho, algunos de los principales conflictos y reivindicaciones de los parcelistas de este ámbito están relacionadas con la reclamación a la administración de una solución al respecto. Solución a un problema que, por otro lado, ellos mismos han generado al construir sus viviendas en una zona cuya tendencia a la inundación es popularmente conocida<sup>452</sup>. Pero el de las zonas inundables no es el único conflicto asociado a las parcelaciones del ámbito que se viene analizando. Junto a éste, cabe destacar el relacionado con las parcelaciones que están dentro de la Zona Arqueológica de Medina Azahara, en la actualidad además, catalogada como la zona de amortiguamiento del bien declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO. De esta forma, las parcelaciones ilegales de *Córdoba La Vieja* (164) y *Las Pitás* (163) tendrían hipotecado su futura legalización dada su incompatibilidad con los *valores universales excepcionales* por los que fue reconocida la antigua ciudad califal con dicha distinción.

Pero las afecciones sobre el patrimonio histórico o el riesgo de inundación no son los únicos problemas que se plantean en la zona derivada de la aludida difícil convivencia de la gran cantidad de parcelaciones ilegales con equipamientos, dotaciones o infraestructuras de todo tipo antes aludida. La imagen de la figura 10.08 (imagen supe-

**Figura 10.08:** Relación del trazado viario (arriba) y del aeropuerto (abajo) con las parcelaciones ilegales colindantes.



**Fuente:** Archivo del autor (arriba); Diario Córdoba, 9-12-2010.

<sup>452</sup> En la parte final del presente capítulo se abordará con mayor nivel de detalle esta cuestión, aplicada a una de las parcelaciones que ha sufrido con más intensidad el último episodio de una gran inundación ocurrido en la ciudad en 2010.

rior) muestra una panorámica del estado de *acoso* en el que ha quedado el trazado del ferrocarril a su paso por la zona de las parcelaciones de *El Aljarafe* (215) y *El Alcaide* (125 y 224). Ejemplos similares se pueden encontrar en diversos puntos del sector occidental de la vega, y no solo para la red del ferrocarril convencional, sino también para el de alta velocidad. Una cuestión que, de cara a futuras actuaciones de ampliaciones o incluso de reparaciones, supone incrementos de costes derivados de un uso impropio del suelo, cuya consecuencia es el perjuicio del interés general frente a intereses espurios de unos pocos particulares.

Un claro ejemplo de esto último se produjo tras la decisión de la administración local, con la debida connivencia del gobierno central, más que discutible dados los resultados finales, de ampliar la pista del aeropuerto para que pudiese acoger vuelos internacionales<sup>453</sup>. Como ya se indicó en el capítulo 5 (*vid.* apartado 5.2) las obras de ampliación del aeropuerto llevaban aparejadas la necesidad de expropiación de los suelos necesarios, tanto para extender la longitud de la pista como su anchura. Como resultado de ello, fue necesario expropiar no solo suelo de carácter agrícola sino también un número importante de parcelas y construcciones ilegales; una cuestión que probablemente esté detrás del sobre coste de la obra, que pasó de los 17 millones de euros inicialmente previstos hasta casi los 80 (Leña, 2018a). En todo caso, como muestra la imagen inferior de la figura 10.08, el aeropuerto tal vez no reciba vuelos internacionales, pero podría servir perfectamente de base para hidroaviones.

<sup>453</sup> No consta que hasta la fecha se hayan instaurado ninguna aerolínea que oferte, no ya vuelos internacionales, sino de ningún tipo.

## 10.2 Aproximación sociodemográfica

En el capítulo 7 se apuntaban los rasgos básicos de la población empadronada en los principales asentamientos dispersos por el vasto territorio municipal (*vid.* apartado 7.4.1). Por su parte, en el capítulo 1 (*vid.* apartado 1.5.4) se señalaban algunas dificultades para el estudio sociodemográfico cuando éste se aplica a asentamientos dispersos, máxime en un municipio con las singularidades del de Córdoba, fundamentalmente debido a su extensión superficial; pero también debido a la gran cantidad de núcleos del tipo aludido. Con todo, la posibilidad de relacionar la mayor parte de las parcelaciones ilegales tanto con las secciones censales sobre las que se asientan como con la *entidad singular de población* establecida por el Nomenclátor, permite definir algunas tendencias sobre el perfil sociodemográfico de las personas vinculadas de una u otra forma a estos ámbitos.

### 10.2.1 El Nomenclátor y sus limitaciones

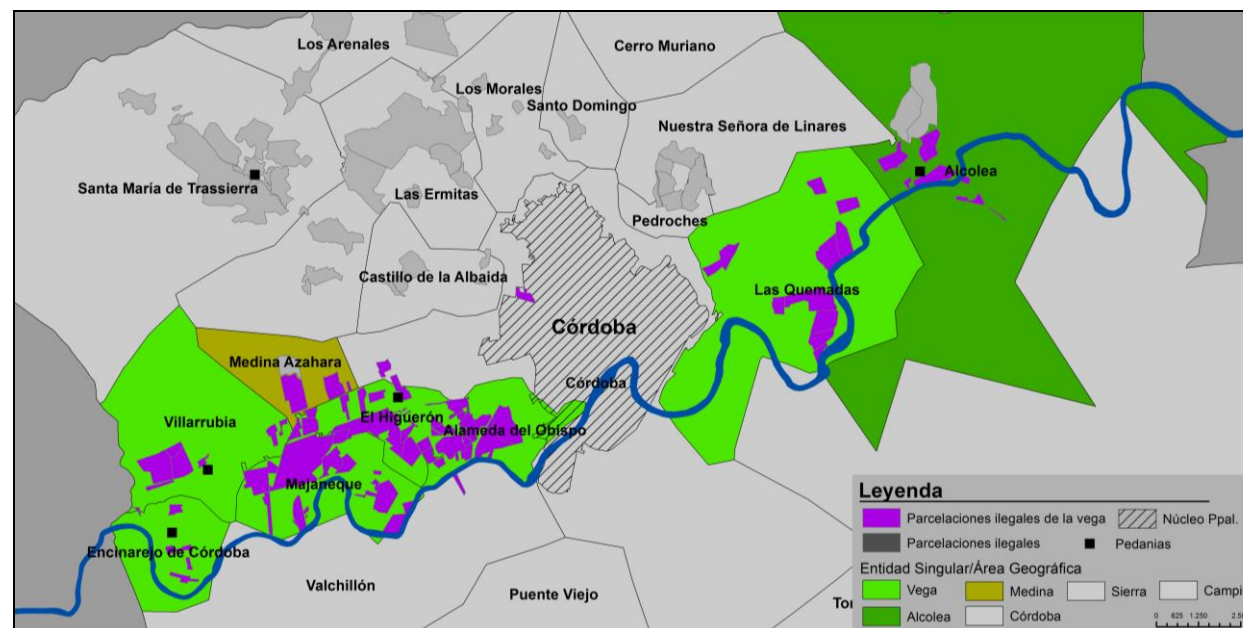
Frente a lo que ocurría en el área geográfica de la sierra, donde la delimitación física de las *entidades singulares de población* permitía la vinculación de cada una de las parcelaciones ilegales del ámbito a una entidad singular, tanto en el piedemonte y, sobre todo, en la vega, esto no resulta tan inmediato. En ésta última, la razón hay que buscarla, por un lado, en la gran cantidad de parcelaciones ilegales existentes y, por otro, a que en este ámbito se asientan cuatro de las siete pedanías del municipio. La coexistencia de estos núcleos urbanos, en la actualidad considerados como un barrio más de la ciudad y, por tanto, con el mismo nivel de equipamientos, dotaciones e infra



estructuras que estos -también con el mismo régimen urbanístico-, con un buen número de parcelaciones ilegales, dificulta aún más individualizar los datos que ofrece esta fuente; es decir, resulta complejo disociar las cifras que se refieren a las pedanías de las que lo son a las parcelaciones ilegales.

El mapa de la figura 10.09 muestra la relación entre las parcelaciones ilegales que se vienen desarrollando sobre el ámbito de la vega y la delimitación de las *entidades singulares de población* del Nomenclátor establecidas por el IECA<sup>454</sup>. Como se puede comprobar la mayor parte de las parcelaciones ilegales identificadas en la vega pueden ser fácilmente adscritas a alguna de las entidades singulares; no obstante, tanto en la zona de *Alcolea* como en la de la entidad denominada *Medina Azahara* se presenta alguna dificultad para ello. Para el caso de la de *Alcolea* se da la circunstancia de que, además de las tres grandes parcelaciones adscritas a los suelos de la vega, se localizan dos de las más importantes del piedemonte; a ello hay que añadir, los núcleos principales de las pedanías de *Alcolea* y *El Ángel*. Por lo que respecta a la entidad singular de *Medina Azahara*, el problema es de menor alcance dado que, a las dos parcelaciones de la vega existentes habría que añadir una tercera perteneciente al piedemonte; no obstante, como ya se justificó en el capí-

**Figura 10.09:** Relación entre las parcelaciones ilegales de la sierra y las Entidades Singulares de Población del Nomenclátor.



Fuente: IECA. Elaboración propia.

tulo anterior, se trata de una parcelación muy poco relevante en términos demográficos (*vid.* apartado 9.2.1). Por tanto, sobre la base de lo señalado anteriormente, se ha creído oportuno sustraer la entidad singular de *Alcolea* de los análisis posteriores e incluir la de *Medina Azahara*. A pesar de ello, las consideraciones que se hagan pueden ser tomadas como suficientemente representativas, dado que las parcelaciones que se sustraen de la zona oriental de la vega son relativamente pequeñas en comparación con el resto, tanto en términos espaciales como demográficos.

<sup>454</sup> Se refiere a la capa de información geográfica denominada *su03\_2\_poblamiento\_entidad\_singular* contenida en los DERA.

**Tabla 10.05:** Relación entre las *entidades singulares de población* del Nomenclátor y las parcelaciones ilegales situadas en su interior.

Cod	Nombre de la parcelación	Entidad Singular	Cod	Nombre de la parcelación	Entidad Singular
124	Casillas	Alameda del Obispo	112	Las Quemadas Altas	Las Quemadas
125	Cortijo del Alcaide		113	Las Quemadas Bajas (Sur)	
128	Santa Clara - La Felipa		114	Las Quemadas Bajas (Norte)	
129	El Higuera Bajo		115	Las Quemadillas	
178	Ctra. Encinarejo Km. 4		116	La Campiñuela	
181	Arroyo del Ochavillo		117	La Campiñuela Baja (II)	
207	Candilejas		166	Llanos de La Vega	
208	Nº Sur del Cº Abejorreras		167	Llanos de la Vega-Las Cigüeñas	
209	Camino de la Alameda		170	Los Ciruelos	
210	El Cubetero		173	Montón de la Tierra (La Estrella)	
211	Cuesta Blanquilla		268	Montán de la Sierra	
215	El Aljarafe-El Alcaide V.F.01		139	Fontanar de Quintos	Majaneque
216	El Aljarafe-El Alcaide V.F. 02		140	La Altea-Guadalvalle	
224	Aº Viejo Cortijo El Alcaide		147	La Barquera	
240	Desembocadura Aº La Gitana		150	Cortijo El Rubio	
277	Huerta del Caño		179	La Rabada	
278	El Alcaide-Rio Guadalquivir		203	Majaneque Este	
328	Ampliación Cortijo del Alcaide		212	La Florida	
329	Ampliación El Cubetero		221	Paso de la Barquera	
133	El Castillo		228	La Perla-Quintos	
148	Barquera Norte (Amp.Barquera)		250	Majaneque Este-Oeste	
177	Los Girasoles	El Higuera	251	Majaneque Este-Oeste	
180	Ctra. Encinarejo Km. 4-5		252	El Rosal del Rubio	Medina Azahara
205	El Higuera Este		295	Ctra. Encinarejo Km. 8	
206	El Higuera Oeste		296	Ampl. Fontanar de Quintos Norte	
213	Lagunas 2-Amp. Lagunas 2		297	Amp. Fontanar de Quintos Oeste	
214	Amp. El Castillo-Cº El Castillo		157	La Gorgoja-El Marroquill	Villarrubia
223	Vereda de los Pinos		163	Cercado de las Pitas	
225	Nº rural de Aguilarejo 1-Amp.		332	Las Pitas II	
227	Nº ind. Aguilarejo 3		152	Cuevas de Altázar	
229	Llanos de la Iglesia		160	El Alamillo	
230	Llanos de la Iglesia		161	El Alamillo Sur (Alamillo II)	
231	Llanos de la Iglesia		219	Ampliación Barquera Norte	
232	Camino de la Vega		222	Llanos de Altázar	
237	Cuesta Blanquilla		242	Nº rural de Aguilarejo Bajo	
238	El Alcaide-Vía Férrea y C.E.-2		303	Polígono Aguilarejo Bajo	
298	Polígono Mirasierra		307	Polígono Las Cuevas	
330	La Fuensanta	Encinarejo de Córdoba			
279	Encinarejo Norte				
280	Encinarejo de los Frailes				
294	Encinarejo Ctra. Conf. 1				
316	Encinarejo Ctra. Conf. 2				
317	Encinarejo Ctra. Conf 3				

Fuente: Nomenclátor; Elaboración propia.

La tabla 10.05 muestra la forma en que finalmente han quedado relacionadas las parcelaciones ilegales de la vega con las entidades singulares de población del Nomenclátor que las contienen. Como se puede comprobar, las más importantes en cuanto al número de parcelaciones que acogen, son las de *Alameda del Obispo* y *El Higuera* con diecinueve parcelaciones ilegales cada una de ellas; a ella le siguen las de *Majaneque* y *Villarrubia*, todas en el sector occidental; *Las Quemadas*, la única de la zona oriental, acoge a once de ellas (vid. figura 10.09). Por tanto, en términos relativos, cabría afirmar que serían las entidades de *Alameda del Obispo* y de *Majaneque* las que concentran el mayor número de parcelaciones -casi el 50%-; pero, además, entre ellas se encuentran algunas de las más antiguas y las que han ido alcanzando un mayor grado de desarrollo y consolidación, caso de La Barquera y sus ampliaciones posteriores, o las vinculadas al antiguo cortijo de El Alcaide.

Como es fácil suponer, el propio Nomenclátor identifica la mayor parte de los núcleos urbanos de cierta importancia localizados en la zona, con independencia de su origen y situación urbanística actual. Pero, en este caso, no son tan relevantes los núcleos identificados como aquellos que no lo son, lo que puede servir para dar una idea de la limitación de la fuente para adscribir contingentes de población a asentamientos urbanos concretos. En este sentido, la tabla 10.06 muestra la relación de núcleos de población identificados por el Nomenclátor en cada una de las entidades singulares consideradas en el área geográfica de la vega. Especialmente llamativos son las de las dos resaltadas anteriormente, por ser las que acogían a un mayor número de parcelaciones ilegales en su interior: *Alameda del Obispo* y *Majaneque*.

En el primer caso solo se identifican dos parcelaciones que coinciden con dos ámbitos hoy consolidados como suelo urbano -*Higuera Ba-*

jo y Santa Clara-, mientras que los otros dos núcleos englobarían a varias parcelaciones ilegales: *El Alcaide*, a un importante grupo de ellas localizadas en las inmediaciones del antiguo cortijo homónimo, mientras que el de *Abejorreras*, a varias situadas al sur de las anteriores. Algo similar ocurre con la entidad de *Majaneque* que solo identifica tres núcleos de la población relacionados con parcelaciones ilegales frente a las casi veinte existentes (vid. tabla 10.05). Con todo, y al igual que para el caso anterior, tanto los núcleos de *La Barquera* como el de *Cortijo El Rubio* engloban a varias parcelaciones próximas; mientras que el de *La Golondrina* contiene tanto un asentamiento tradicional como a la parcelación ilegal *La Perla*; esta misma situación se da con el núcleo de *Majaneque*. Por contra, también hay casos en los que no se identifica ningún núcleo urbano vinculado al fenómeno parcelario como ocurre en los casos de *Encinarejo de Córdoba* o el de *Villarrubia*, éste especialmente llamativo dado que en su interior se encuentra una de las parcelaciones más antiguas del ámbito - *Cuevas de Altázar* (152)- junto a otra también importante en términos demográficos -*El Alamillo* (160). A pesar de las limitaciones señaladas, los datos que ofrece el Nomenclátor permiten hacer una aproximación, si no a los rasgos demográficos de los asen-

tamientos urbanos dispersos, sí al menos, apuntar hacia la tendencia general en el comportamiento en cuanto a los empadronamientos. Ello, unido a que a partir de las tablas 10.05 y 10.06 es posible conocer en detalle la prevalencia de parcelaciones ilegales frente a otro tipo de núcleos urbanos, permite sopesar los análisis que se hagan en base a los datos de población que ofrece esta fuente. En este sentido, la tabla 10.07 muestra cómo ha evolucionado la población empadronada en las principales entidades singulares de población considera-

**Tabla 10.06:** Relación de asentamientos en las *entidades singulares de población* de la vega según el Nomenclátor de 2014.

ENTIDAD SINGULAR								
	ALAMEDA DEL OBISPO	ALCOLEA	ENCINAREJO DE CORDOBA	EL HIGUERON	MAJANEQUE	MEDINA AZAHARA	QUEMADAS (LAS)	VILLARRUBIA
NÚCLEOS URBANOS	El Alcaide	Barriada del Ángel	Encinarejo de Córdoba	Aguilarejo alto y bajo	La Barquera	La Gorgoja	Arenal (el)	Vereda real soriana
	Abejorreas	Encinares de Alcolea	*diseminado*	Llanos del castillo	Cortijo el rubio	Moroqui	Campiñuela baja	Veredón frailes
	Higuerón Baja	Sol (el)		Terrenos del castillo	Fontanar de quintos	Las Pitas	C° Carbonell	Villarrubia
	Santa Clara	Alcolea		Veredón de los pinos	Golondrina (la)	*diseminado*	Universidad laboral	*diseminado*
	*diseminado*	Porrillas		Higuerón (el)	Majaneque		Huerta de la cruz	
		Ribera baja		*diseminado*	*diseminado*		Montón de tierra	
		*diseminado*					Quemadas	
							Camino Lope García	
							Quemadillas	
							*Diseminado*	

Núcleos urbanos asociados a parcelaciones ilegales

Fuente: Nomenclátor: Elaboración propia.

**Tabla 10.07:** Evolución de la población en las *entidades singulares de población* de la vega (1970-2014).

Zona	Entidad Singular	Datos de población					
		1970	1981	1991	2001	2011	2014
Vega Occidental	Alameda del Obispo	520	257	204	628	1.470	1.545
	Encinarejo de Córdoba	428	351	528 (421)	866 (663)	1.774 (1.529)	1.755 (1.496)
	El Higuérón	2.687	1.604	1.884 (860)	3.045 (1.775)	4.355 (2.157)	4.445 (2.152)
	Majaneque	1.011	1.239	1.218	1.829	3.067	3.093
	Medina Azahara	0	0	45	297	665	648
	Villarrubia	4.123	3.627	3.567 (1.375)	4.056 (1.610)	5.951 (1.917)	6.000 (1.979)
	Total Vega Occidental	8.769	7.078	7.446	10.721	17.282	17.486
Vega Oriental	Las Quemadas	1.600	815	479	877	1.869	2.032
	Totales Vega	10.369	7.893	7.925	11.598	21.162	21.532
	Córdoba	214.892	264.688	288.235	293.821	297.777	295.975

\*Entre paréntesis se indica la población empadronada en los núcleos históricos de las pedanías y barriadas históricas

**Fuente:** Valle Buenestado, 1991; Nomenclátor: Elaboración propia.

das en la vega entre 1970, momento en que ha quedado fechado el inicio del proceso parcelario en la zona, hasta 2014.

En consonancia con lo que se viene apuntando en diversos puntos de la tesis, la tendencia general que muestran los datos es hacia la paulatina concentración de población en los núcleos urbanos dispersos de la periferia de la ciudad, especialmente evidente en el período 1991-2011 cuando los contingentes de población en los asentamientos urbanos de la vega llegan a triplicarse, mientras que en la ciudad - núcleo principal- apenas si crece un 3%. Por otro lado, llama la aten-

ción el descenso de población que se produce en el período 1970-1981 en la mayor parte de las entidades singulares, especialmente llamativo en *Las Quemadas* o *Villarrubia* (vid. tabla 10.07) aunque es probable que más que a un abandono de la población de estos ámbitos, lo que se haya producido haya sido una modificación en los límites de las entidades singulares. Ello por una cuestión básicamente, y es la inexistencia de asentamientos urbanos en esas zonas, más allá de las barriadas periféricas históricas de Villarrubia o El Higuérón<sup>455</sup>. Además de estas cuestiones, los aspectos más relevantes pueden resultar del análisis de los ámbitos donde se concentran los mayores contingentes de población, fundamentalmente los tres asociados a las pedanías; para estos se ofrecen también los datos de población empadronada en el núcleo principal. El de Villarrubia es el más llamativo, dado que, de las 6.000 personas registradas, apenas un tercio lo están en la propia barriada, lo que supone que los dos tercios restantes lo estarían en las par-

celaciones ilegales de la zona, especialmente en las tres más importantes -*Cuevas de Altázar*, *El Alamillo* y *Amp. Barquera Norte*-. El caso del Higuérón sería el segundo en importancia, dado que solo la mitad de población aparece empadronada en el núcleo histórico, mientras que la otra mitad lo estaría repartidos en las casi veinte parcelaciones ilegales del ámbito.

<sup>455</sup> La existencia testimonial de asentamientos urbanos en esta zona fue tratada en el apartado 10.1.1.

Con independencia de las limitaciones o precisiones que pudieran hacerse a los análisis de los datos presentados anteriormente, lo que es indudable es que en los distintos asentamientos urbanos de diversa índole y origen dispersos por los suelos de la vega existen más de 20.000 personas empadronadas. Ello, unido a que, como se ha visto, la inmensa mayoría de dichos asentamientos tienen su origen en procesos de parcelación ilegal, con todo lo que ello lleva asociado -falta de servicios, infraestructuras, equipamientos, etc.- puede dar una idea de la dimensión de la problemática. Una situación especialmente relevante en la zona occidental, donde se concentra prácticamente el 90% de dicha población.

### 10.2.2 Aportaciones de la información censal

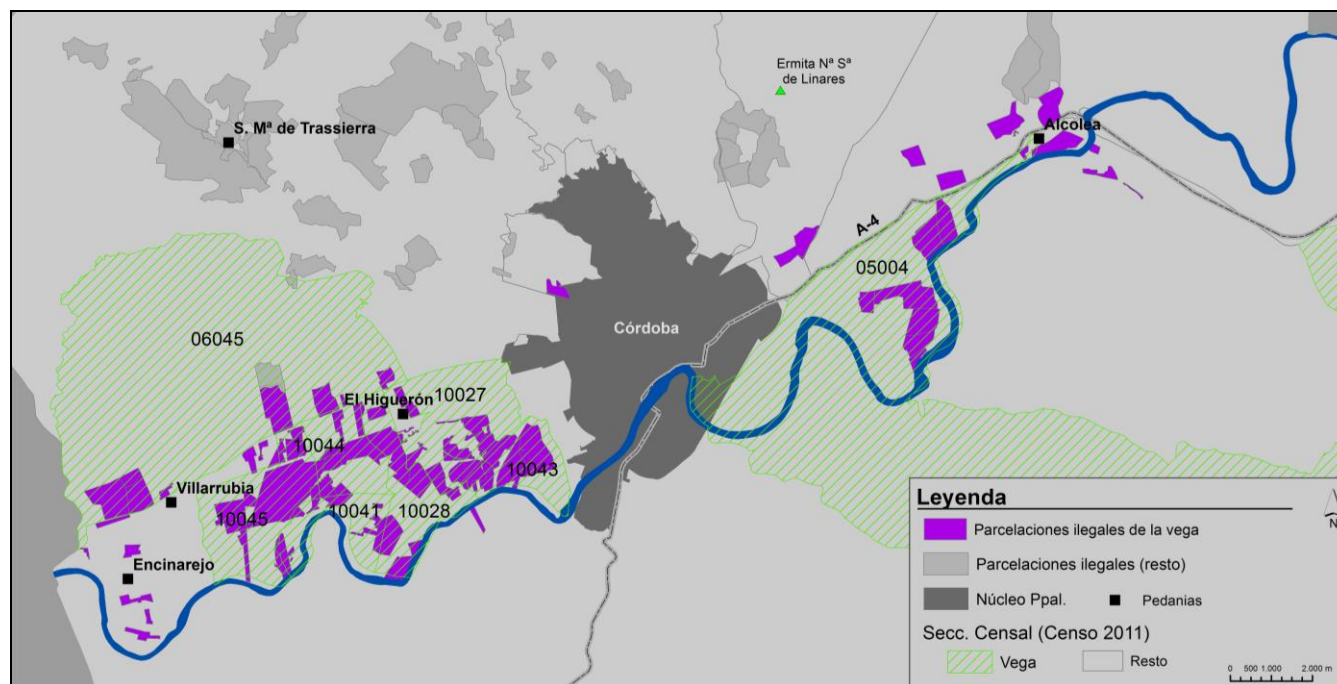
Las limitaciones señaladas en el apartado anterior pueden ser superadas al trabajar con la información desagrupada por secciones censales; y, a pesar de que con ello tampoco se sortean todos los problemas, al menos sí los más importantes. Uno de los resultados anteriormente era el relacionado con la imposibilidad de individualizar los datos de las parcelaciones ilegales del resto de asentamientos, especialmente de las barriadas históricas. De esta forma, las secciones censales que se han elegido son todas aquellas sobre las que se desarrollan parcelaciones, sustrayendo las asociadas a dichas barriadas; en este sentido, tanto la barriada de Villarrubia, como el Higuero, Encinarejo o Alcolea, tienen secciones censales que engloban prácticamente solo dichos asentamientos. Esto es especialmente relevante en la primera citada, dado que, como se señalaba en el apartado anterior, más de dos tercios de la población estaba empadronada fuera del núcleo principal de la pedanía; a ello se unía que junto a la misma se desarrollaban algunas de las principales parcelaciones ilegales del

ámbito (*vid.* figura 10.10). En definitiva, la posibilidad de asociar la mayor parte de las parcelaciones a las secciones censales permitirá avanzar en algunos aspectos del perfil sociodemográfico de las personas vinculadas a las mismas.

El mapa de la figura 10.10 muestra la relación de las parcelaciones ilegales del área de la vega con las secciones censales que las contienen. Como se puede ver, la adecuación entre las secciones seleccionadas y las parcelaciones presenta diferente nivel de acomodamiento en cada uno de los dos sectores del ámbito. De este modo, en la zona occidental es prácticamente completa, dado que solo quedan fuera un reducido número de asentamientos vinculados al antiguo poblado de colonización de El Higuero, a los que habría que añadir la parcelación *El Cañuelo*, situada en la margen izquierda del río; por tanto, todas las parcelaciones ilegales importantes del ámbito estarían incluidas en alguna de las secciones censales elegidas. Sin embargo, no ocurre así en la zona oriental, donde existen mayores discrepancias; así, el mapa muestra cómo el grupo de parcelaciones situadas al norte del trazado de la carretera N-VI no han sido incluidas. Por tanto, las secciones censales que las contiene no se han seleccionado para los análisis posteriores por dos cuestiones. La primera, porque en las mismas secciones están los dos conjuntos urbanos formados por las principales parcelaciones del piedemonte, por lo que su inclusión supondría desvirtuar los análisis que se hicieran. Y en segundo lugar, porque solo dos de las cinco parcelaciones que quedan fuera son de cierta consideración. Con todo, prácticamente el 90% de las parcelaciones ilegales del ámbito están incluidas en alguna de las secciones seleccionadas. Y ello, como se indicaba, con la virtualidad de dejar fuera los núcleos principales de las pedanías.



Figura 10.10: Relación entre las parcelaciones ilegales del piedemonte y las secciones censales (Censo 2011).



Fuente: Censo de 2011; IECA: Elaboración propia.

La posición central de la ciudad respecto del ámbito, supone que de las ocho secciones censales seleccionadas con los criterios descritos, siete queden asociadas a la zona occidental y solo una a la oriental. Una cuestión esta última que planteará algunos problemas al tratar de individualizar los análisis para ambos sectores, dada la política de protección de datos estadísticos y la propia metodología aplicada por el INE en la elaboración del último censo. A pesar de estas limitaciones, se ha optado por individualizar los resultados con la intención de que este hecho no desvirtúe los análisis de los fenómenos sociode-

mográficos de la zona occidental, que podrían quedar un tanto enmascarados por el reducido número de parcelaciones existentes en el oriental.

La tabla 10.08 muestra los datos básicos de los principales indicadores de las secciones censales seleccionadas que, por defecto, ofrece el INE<sup>456</sup>, individualizando ambos sectores de la vega. Como se puede comprobar, en los asentamientos existentes en las secciones seleccionadas residían unas 8.500 personas frente a las algo más de 13.000 que estaban empadronadas. Esta diferencia entre personas empadronadas y residentes también se presentaba tanto en los suelos de la sierra como en los del piedemonte, pero no de una forma tan acusada. La razón de ello, ya apuntada para los ámbitos señalados, tal vez haya que buscarla

en la promoción del empadronamiento como una forma de presión hacia el ayuntamiento de las asociaciones vecinales vinculadas a los parcelistas. Esto les permite, por ejemplo, enarbolar el lema de "las más de 20.000 familias que carecen de agua potable" en los asenta-

<sup>456</sup> Se refiere a los datos que proporciona la página web del INE cuando se utiliza el visualizador gráfico para seleccionar secciones censales.

mientos del *extrarradio* (Europa Press, 2017)<sup>457</sup>, una cifra que nada tiene que ver con los datos que ofrece el INE; es decir, a partir de estos, en los asentamientos dispersos del municipio residirían unas 15.000 personas, formando unos 4.500 hogares. Por último, es de destacar que la sección censal que recoge las parcelaciones situadas al norte de la pedanía de Villarrubia, así como las del resto de las que están al norte de la carretera A-431 (*Vid.* figura 10.10), es la que mayor población residente registra, prácticamente el 50% de todas las que lo hacen en el sector occidental en este tipo de asentamientos; por el contrario, es la única que registra el 0% de viviendas no principales. Lo anterior supone a que se trata de asentamientos donde se habría consolidado definitivamente la primera residencia como uso dominante. El caso de la sección censal aludida es el único que presenta estas características en cuanto a la proporción de viviendas no principales dado que, excepto la 10027, situada al este de la pedanía de El Higuérón, que solo cuenta con algo más del 30%, el resto superaría el 65%, llegando incluso a más del 80% en las parcelaciones situadas en la sección censal 10028, que acoge a las que se sitúan al sur y al oeste de esa misma pedanía.

<sup>457</sup> Es la frase que desde hace varios años vienen repitiendo las asociaciones de parcelistas que reclaman que se doten de servicios básicos dichos asentamientos.

**Tabla 10.08:** Datos básicos de los principales indicadores ofrecidos por el INE a partir de la búsqueda gráfica de los datos del censo de 2011 y su comparación los datos del padrón para el mismo período.

	Código sección	Datos censales (censo 2011)							Padrón (2012)
		Personas			Hogares		Viviendas		Nº Personas
		Número	Edad media	% población extranjera	Número	Tamaño medio	Número	% de viviendas NO principales	
VEGA OCCIDENTAL	1402106045	3.335	51,65	0	900	3,7	900	0	1.705
	1402110027	1.625	36,95	0	565	2,87	825	31,60%	1.832
	1402110028	720	36,27	0	300	*	1.790	83,11%	1.967
	1402110041	485	45,74	36,33	225	*	650	65,44%	1.475
	1402110043	680	*	*	*	*	920	75%	1.776
	1402110044	515	41,26	0	155	3,3	755	79,40%	1.249
	1402110045	140	*	*	*	*	325	*	1.235
	Totales	7.500	-	-	2.145	-	6.165	-	11.239
VEGA ORIENTAL	1402105004	1.005	34	0	370	2,71	680	45,39%	1.974

\*Indica que el dato se oculta por aplicación del secreto estadístico

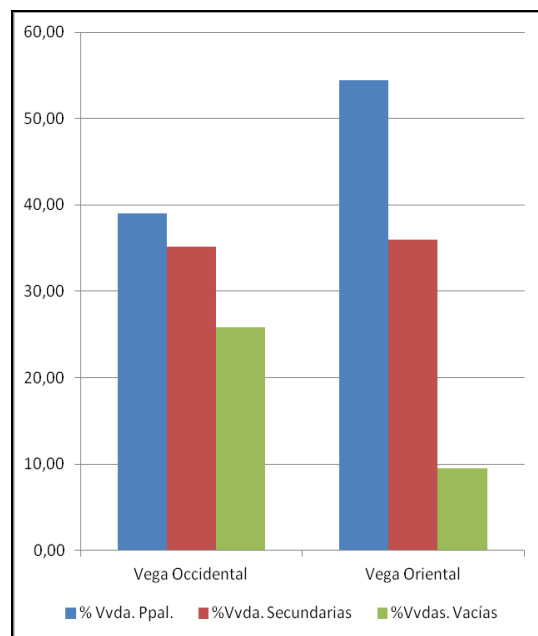
**Fuente:** Censo 2011: Elaboración propia.

Por lo que respecta a la edad media de las personas, destaca el contraste entre los más de 50 años de las que residen en la sección más poblada -06045- frente a los algo más de 36 de la 10027 y 28; aunque la población con la edad media más baja es la residente en las parcelaciones de la zona oriental (*vid.* tabla 10.08). Por lo que respecta al tamaño de los hogares sí parece existir más uniformidad, al menos entre los que existen en el sector occidental, donde se sitúan entre las 2,9 y las 3,7 personas; los de la zona oriental son de 2,7, por tanto, algo menores. Por último, un dato que puede también llamar la aten-

ción es el 36% de población extranjera residente en la sección 10041, vinculada la barriada de Majaneque, frente a la inexistencia de este tipo de contingente en el resto de los suelos de la vega.

El análisis pormenorizado del uso de las viviendas existentes en las

**Figura 10.11:** Porcentaje de vivienda principal, no principal y vacías en las secciones censales vinculadas a los núcleos urbanos de la vega.



Ámbito	Tipo de vivienda			
	Total	Principales	Secundarias	Vacías
Vega Occidental	6165	2405	2165	1590
Vega Oriental	680	370	245	65*

\*Indica que el dato no es estadísticamente fiable

Fuente: Censo de 2011: Elaboración propia.

secciones censales analizadas en su conjunto aporta una visión, si no diferente, sí un tanto matizada de la visión dada anteriormente. En este sentido, el gráfico de la figura 10.11 muestra la forma en que se distribuyen las viviendas existentes según su uso, discriminando, dentro de las no principales, aquellas que están vacías.

Por ello, para tener una visión más fiel de la forma en que se usan las viviendas existentes en los asentamientos incluidos en estas secciones, se ha incluido la tabla que recoge los datos absolutos de viviendas según el uso. De resultados de dichos datos, se puede afirmar, que en la zona occidental de la vega algo más del 60% de las viviendas tendrían un uso no principal; es decir, solo el 40% sería vivienda principal. Unos datos que, por otro lado, y según se señalaba anteriormente, presentan situaciones muy contrastadas en las diferentes secciones censales, pasando de la ausencia de viviendas no principales en las parcelaciones situadas al norte de la carretera A-431, a la prácticamente ausencia de éstas en las localizadas al sur y al oeste de la pedanía de El Higuero. Por el contrario, en la zona oriental el predominio es de vivienda principal, llegando prácticamente al 55% de las existentes.

Los datos expuestos ponen de manifiesto los contrastes que se presentan en ambas zonas de la vega con relación a la forma de uso de las viviendas; pero también cómo, dentro de la occidental, existen zonas con una clara vocación de las parcelaciones hacia la residencia habitual frente a otras donde la situación es justo la contraria.

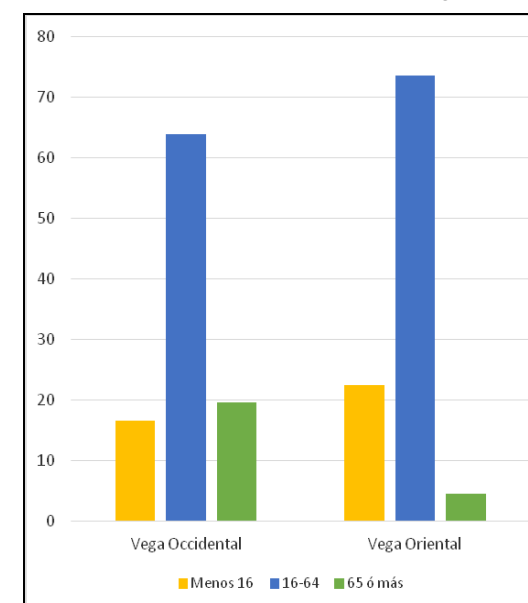
Otro de los aspectos que introducían algún matiz diferenciador entre ambos sectores de la vega es el relativo a la edad media de los residentes. En este sentido, el gráfico y la tabla de la figura 10.12 muestran la estructura por grandes grupos de edad de las personas residentes en las secciones censales de la zona oriental y occidental res-

pectivamente. En coherencia con alguno de los rasgos generales comentados al principio, la población perteneciente a la oriental presenta una estructura más joven, tanto por el bajo porcentaje de personas de más de 65 años -apenas el 5%-, como por el más del 20% de menos de 16 años; algo más del 70% restante corresponde con la población adulta. Por el contrario, en la zona occidental el menor porcentaje de personas menores de 16 años -16%- y, sobre todo, prácticamente el 20% de mayores de 65, hacen que, como se señalaba, la población de este sector de la vega esté algo más envejecida. No en vano, en alguna sección censal de esta zona la edad media estaba por encima de los 50 años (*vid.* tabla 10.08), que coincide, por lo demás, con aquélla donde residía un mayor número de personas del ámbito; en dicha sección se da la circunstancia de que no existen viviendas no principales. A partir de estos datos se podría pensar que las parcelaciones situadas sobre dicha sección se han consolidado como ámbitos de primera residencia en etapas tempranas, de ahí que la población residente en las mismas tenga una edad media muy por encima de la del resto.

En cuanto a la estructura de los núcleos familiares (*vid.* tabla 10.09) no parecen existir grandes diferencias en uno y otro sector de la vega, al menos en lo relativo y a parejas con y sin hijos. En este sentido, con relación al segmento de las parejas sin hijos, en la vega occidental ronda el 35% frente al 30% del oriental; en el de las parejas con hijos ambos se sitúan en torno al 50%. Con todo, el dato más relevante de este indicador es la aparición de un modelo de familia que no se había manifestado en las otras dos áreas geográficas: los núcleos monoparentales. Pero, además, se presentan con características muy contrastadas en una y otra zona. Así, si en la occidental predomina el del padre con hijos -4%- que, por otro lado, no está presente en el oriental, en este último el más representativo es el de madre con hijos

que alcanza más del 22%; este mismo modelo llega casi al 10% en la zona occidental. Debido a la política de protección de datos y la metodología del INE, no es posible conocer si existen algunas secciones censales donde tenga especial importancia este tipo de núcleo familiar. Esta información sería de sumo interés, debido a las diferentes

**Figura 10.12:** Distribución de la población por grandes grupos de edad en las secciones censales de la vega.



Ámbito	Total	Menos 16		16-64		65 ó más	
		Nº	%/Total	Nº	%/Total	Nº	%/Total
Vega Occidental	7.495	1.240	16,54%	4.790	63,91%	1.465	19,55%
Vega Oriental	1.005	225	22,39%	740	73,63%	45*	4,48%

\*Indica que el dato no es estadísticamente fiable

**Fuente:** Censo de 2011: Elaboración propia.

**Tabla 10.09:** Tipo de núcleo familiar de la población residente en las secciones censales de la vega.

ZONA	Número de núcleos								Total
	Pareja sin hijos		Pareja con hijos		Padre con hijos		Madre con hijos		
	Nº de núcleos	%/Total	Nº de núcleos	%/Total	Nº de núcleos	%/Total	Nº de núcleos	%/Total	
Vega Occidental.	870	36,02%	1.220	50,52%	100*	4,14%	225	9,32%	2.415
Vega Oriental	90	29,03%	150	48,39%	0	0,00%	70	22,58%	310

Fuente: Censo 2011: Elaboración propia.

**Tabla 10.10:** Nivel de estudios de la población residente en las secciones censales de la vega.

	Personas						
	Total	Analfabetos	Sin estudios	Primer grado	Segundo grado	Tercer grado	No es aplicable
Vega Occidental	7.495	850	1.315	700	2.970	420	1.240
	100,00%	28,89%		9,34%	39,63%	5,60%	16,54%
		38,23%			45,23%		
Vega Oriental	1.005	0	10*	50*	545	175	225
	100,00%	1,00%		4,98%	54,23%	17,41%	22,39%
		5,97%			71,64%		

\*Indica que el dato no es estadísticamente fiable

Fuente: Censo 2011: Elaboración propia.

necesidades que demandan este tipo de núcleos familiares frente a otros. Con todo, se trata de un aspecto relevante dada la mayor vulnerabilidad a la que pueden estar expuestos los menores de estos núcleos, máxime cuando residen en asentamientos caracterizados por la ausencia de servicios básicos, lo que aumentan la dependencia casi exclusiva del vehículo privado para cualquier tipo de gestión asociada a la prestación de los servicios más elementales.

El indicador que presentan mayores contrastes en uno y otro sector de la vega es el relacionado con el nivel de estudios. En este sentido, la tabla 10.10 muestra los datos para las secciones censales de uno y otro ámbito, poniendo de manifiesto cómo, en general, la población residente en los asentamientos de la zona oriental tiene un nivel de instrucción muy superior al de la occidental. En primer lugar, por el altísimo porcentaje de personas que cuentan con estudios terminados de segundo o tercer grado; pero también, debido a la inexistencia de analfabetos y al bajísimo porcentaje de personas sin estudios -1%- o con estudios de primer grado -5%- . Por contra, en la zona occidental esta cohorte de población representa casi el 40% del total, de los que prácticamente el 30% son o analfabetos o personas sin estudios. Frente a estos, apenas el 45% tendrían estudios de segundo grado -la mayoría de ellos (40%)- o de tercer grado, de los que solo hay algo más del 5%. Es decir, si hubiera que destacar un rasgo con relación a este aspecto, parece claro que la zona occidental acoge a las personas con un menor



nivel de instrucción.

Como es lógico deducir, a un menor nivel de instrucción le corresponden ocupaciones que requieren de una menor cualificación y, en efecto, así parece ser. Los datos de la tabla 10.11 muestra el tipo de ocupación de las personas residentes en cada una de las zonas de la vega. Como se puede ver, y en consonancia con lo adelantado, la población vinculada a la zona occidental está ocupada muy mayoritariamente en trabajos que requieren de poca cualificación - más del 12%- o una cualificación moderada. Así, casi el 30% son personas que se ocupan en servicios de restauración, personales, etc., mientras que casi otro 25% lo hace como *artesanos o trabajadores cualificados de industrias...* Frente a estas cifras, apenas el 20% ocupan los puestos que requieren de mayor cualificación -*técnicos y profesionales científicos...*-; en la zona intermedia -*contables, administrativos...*- solo se ocupan el 14%. Por su parte, en la zona oriental, si bien es cierto que no existen personas que ocupen puestos que requieran de los mayores niveles de instrucción, tampoco los hay en los de menor cualificación; las personas ocupadas de esta zona lo están en trabajos como *contables, administrativos, etc.* o bien como *trabajadores de restauración, personales, etc.*

Los datos analizados en los párrafos precedentes ponen de manifiesto, entre otras cuestiones, los importantes contrastes existentes entre la población residente en las parcelaciones ilegales de una y otra zona de la vega. En este sentido, como síntesis se podría señalar que las personas que lo hacen en la zona oriental son, por lo general, más jóvenes, mejor formadas aunque, dicho nivel de instrucción no haya supuesto alcanzar ocupaciones que requieran cualificaciones equivalentes. Por contra, las personas residentes en el sector occidental se-

**Tabla 10.11:** Tipo de ocupación a 1 dígito de la CNO-11, de la población residente en las secciones censales de la vega.

Tipo de ocupación	Vega Occ.	Vega Ortal.	Total	%/Total	
2 - Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	165	-	165	9,24%	
3 - Técnicos; profesionales de apoyo	195	-	195	10,92%	
4 - Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	185	70	255	14,29%	
5 - Trabajadores de servicios de restauración, personales, protección y vendedores	355	165	520	29,13%	
7 - Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras y la construcción (excepto operadores de instalaciones y maquinaria)	425	-	425	23,81%	36,41%
9 - Ocupaciones elementales	225	-	225	12,61%	
<b>Totales</b>	<b>1.550</b>	<b>235</b>	<b>1.785</b>	<b>100,00%</b>	

**Fuente:** Censo 2011: Elaboración propia.

rían de mayor edad media, en algunos casos por encima de los 50 años, con niveles de instrucción muy bajos y, en este caso sí, con ocupaciones que requieren de baja cualificación.

### 10.3 Clasificación tipológica

Las limitaciones de las fuentes utilizadas para el análisis sociodemográfico del fenómeno parcelario desarrollado en los apartados anteriores, hace que este deba ser tomado necesariamente solo como una aproximación al mismo. Esto es así básicamente, por la imposibi-

lidad de vincular los datos censales a las parcelaciones de manera individualizada, lo que aconseja la utilización de otros criterios para agruparlas, estableciendo de esta forma conjuntos que compartan características comunes más amplias.

### 10.3.1 Criterios de clasificación

En el inicio del capítulo se señalaba el conjunto de parcelaciones ilegales identificadas en el área geográfica de la vega (*vid.* tabla 10.01). Asimismo, se llamaba la atención sobre la existencia de un grupo de ellas que, si bien no cumplían estrictamente los criterios establecidos en la tesis para su consideración como tales<sup>458</sup>, su inclusión en los análisis en ese punto de la investigación se justificaba por la intención de ofrecer una imagen lo más objetiva posible de la situación real de los suelos de la vega en relación con el proceso de dispersión urbana que se viene analizando. Pero, además, dicha decisión se veía reforzada porque la mayor parte de esos ámbitos tenían una cierta vinculación, al menos espacial, con parcelaciones ilegales de mayor tamaño. Frente a esta situación, se ha entendido que, dados los objetivos del presente apartado, es más oportuno considerar solo aquellas parcelaciones ilegales que se ajustan estrictamente a la definición establecida en la tesis y, por tanto, detraer del análisis tipológico los asentamientos cuya superficie es menor de 2,5 ha y no están dedicadas a un uso mayoritariamente residencial.

Por otro lado, en la parte final de capítulo 7 (*vid.* apartado 7.6) se señalaban y justificaban la definición de los cinco criterios elegidos para el establecimiento de la clasificación tipológica de las parcelacio-

<sup>458</sup> Se refieren a la condición de tener más de 2,5 ha y que las edificaciones se destinen a uso residencial.

nes a escala de detalle. En este sentido, la tabla 10.12 muestra el resultado de aplicar dichos criterios a las parcelaciones ilegales de la vega finalmente consideradas. En este sentido, las parcelaciones del área geográfica de la vega han quedado agrupadas en dos grandes tipos a partir de la clasificación urbanística del suelo sobre el que se asientan según el planeamiento vigente. Dentro de cada uno de estos tipos se han establecido distintos subtipos a partir de los aspectos cualitativos que se vienen utilizando para ello. Los dos grandes tipos de parcelaciones citados son los siguientes:

De **dominante urbana** (tipo 1): Agrupa al conjunto de parcelaciones situadas en la vega sobre suelos que el planeamiento urbanístico actual ha clasificado como urbano o urbanizable en alguna de sus categorías. A pesar de esta consideración urbanística, no todas han alcanzado el mismo nivel de desarrollo y consolidación, aspecto que se ve reflejado en el hecho, tanto de la desigual clasificación del suelo, como del distinto grado de urbanización que han alcanzado; estos aspectos dan lugar a la definición de los dos subtipos establecidos. Por lo demás, comparten también tener un grado de accesibilidad relativamente bueno, salvo un pequeño grupo para el cual, dada su posición geográfica, se ha considerado en un estado algo inferior. La mayor parte de estos asentamientos están asociados a los inicios del fenómeno en esta zona del municipio.

De **componente rústica** (tipo 2): Bajo esta denominación se ha agrupado al conjunto de parcelaciones ilegales que se desarrollan sobre suelos que el plan general vigente clasifica como no urbanizables en alguna de sus categorías. Acoge a prácticamente la mitad de las setenta parcelaciones finalmente consideradas, si bien entre ellas existen notables contrastes,

Tabla 10.12: Relación de las parcelaciones de la vega y aplicación de los criterios tipológicos establecidos.

Cod	Denominación	Inicio	Clasificación PGOU'01	Tipología Dto. 2/2012	Sup. (ha)	Clasif./ Sup.	Grado Urban.	Calidad Edific.	Accesibi- lidad
107	Turuñuelos y Cortijo de Fausto	a1974	Urbano	-	13,96	Mediana	Alto	Media	Buena
109	La Valenzuela	1975-1978	Urbano	-	40,03	Mediana	Medio	Media	Normal
111	Porrillas	1975-1978	Urbanizable NP	-	35,20	Mediana	Bajo	Media	Normal
112	Las Quemadas Altas	1975-1978	Urbanizable NP	-	65,80	Mediana	Medio	Media	Buena
113	Las Quemadas Bajas	1975-1978	Urbanizable NP	-	65,15	Mediana	Medio	Media	Buena
114	Las Quemadas Bajas 2	1975-1978	Urbanizable NP	-	41,32	Mediana	Medio	Media	Buena
115	Las Quemadillas	1975-1978	Urbanizable NP	-	17,36	Mediana	Bajo	Media	Buena
116	La Campiñuela	1975-1978	Urbanizable NP	-	38,50	Mediana	Medio	Media	Normal
117	La Campiñuela Baja (II)	1979-1983	Urbanizable NP	-	8,51	Pequeña	Bajo	Media	Normal
124	Casillas	1979-1983	Urbanizable NP	-	98,62	Grande	Medio	Media	Normal
125	Cortijo del Alcaide	1975-1978	Urbanizable NP	-	53,55	Mediana	Medio	Media	Normal
128	Santa Clara	1975-1978	Urbano	-	6,60	Pequeña	Medio	Media	Buena
129	El Higuero Bajo	1975-1978	Urbano	-	11,55	Mediana	Alto	Media	Buena
133	El Castillo	1975-1978	Urbanizable NP	-	32,09	Mediana	Medio	Media	Buena
139	Fontanar de Quintos	1979-1983	Urbanizable NP	-	50,35	Mediana	Medio	Media	Normal
140	La Altea-Guadalvalle	1984-1996	SNU-P	Ato. Urb.	33,19	Mediana	Bajo	Media	Normal
147	La Barquera	1975-1978	Urbanizable NP	-	179,58	Grande	Medio	Media	Normal
148	La Barquera Norte (Amp. Barquera)	1984-1996	Urbanizable NP	-	21,24	Mediana	Bajo	Media	Normal
150	Cortijo El Rubio	1975-1978	Urbanizable NP	-	56,97	Mediana	Bajo	Media	Mala
152	Cuevas de Altazar	1975-1978	Urbano	-	39,52	Mediana	Alto	Media	Buena
157	La Gorgoja. El Marroquil	1984-1996	Urbanizable NP	-	60,34	Mediana	Medio	Media	Buena
159	Cañuelo Bajo	1984-1996	SNU-P	Edf. Aisl.	6,68	Pequeña	Bajo	Media	Normal
160	El Alamillo	1984-1996	Urbanizable NP	-	64,77	Mediana	Medio	Media	Buena
161	El Alamillo Sur (El Alamillo II)	2009-2012	Urbanizable NP	-	8,09	Pequeña	Bajo	Media	Buena
163	Cercado de Las Pitas	1984-1996	SNU-P	Ato. Urb.	32,95	Mediana	Bajo	Media	Buena
164	Córdoba La Vieja	1984-1996	SNU-P	Ato. Urb.	13,50	Mediana	Bajo	Media	Buena
166	Llanos de la Vega	1984-1996	SNU-P	-	48,61	Mediana	Medio	Media	Normal
167	(Llanos de la Vega	1997-2002	SNU-P	Ato. Urb.	39,01	Mediana	Medio	Media	Normal
170	Los Ciruelos (Amp. Quemadas Bajas)	1984-1996	SNU-EP	Ato. Urb.	9,17	Pequeña	Bajo	Media	Normal

Cod	Denominación	Inicio	Clasificación PGOU'01	Tipología Dto. 2/2012	Sup. (ha)	Clasif./ Sup.	Grado Urban.	Calidad Edific.	Accesibi- lidad
171	El Ángel	1984-1996	Urbanizable P	-	7,67	Pequeña	Bajo	Media	Normal
172	La Ribera Baja (Huertas de Alcolea)	1975-1978	Urbanizable NP	-	37,11	Mediana	Medio	Media	Normal
173	Montón de la Tierra (La Estrella)	1975-1978	Urbanizable NP	-	23,51	Mediana	Bajo	Media	Mala
177	Los Girasoles	1984-1996	Urbanizable NP	-	115,47	Grande	Medio	Media	Normal
178	Ctra. de Encinarejo km. 4	1984-1996	Urbanizable NP	-	42,64	Mediana	Medio	Media	Buena
179	La Rabada	1984-1996	Urbanizable NP	-	18,19	Mediana	Medio	Media	Buena
180	Ctra. de Encinarejo km. 4-5	1984-1996	Urbanizable NP	-	40,16	Mediana	Medio	Media	Buena
181	Arroyo del Ochavillo	1984-1996	Urbanizable NP	-	21,10	Mediana	Bajo	Media	Mala
202	Ampliación de Alcolea	1975-1978	Urbano	-	4,11	Pequeña	Medio	Media	Normal
203	Majaneque Este	1984-1996	SNU-EP	-	25,45	Mediana	Medio	Media	Normal
205	El Higuero Este	1984-1996	Urbanizable NP	-	11,96	Mediana	Medio	Media	Normal
206	El Higuero Oeste	1984-1996	Urbanizable NP	-	18,19	Mediana	Medio	Media	Normal
207	Candilejas	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	6,73	Pequeña	Bajo	Media	Mala
208	Nº Sur del º de las Abejorreras	2003-2008	SNUEP-VG	Ato. Urb.	2,89	Pequeña	Bajo	Media	Mala
209	Camino de la Alameda	2003-2008	SNUEP-VG	Ato. Urb.	2,70	Pequeña	Bajo	Media	Mala
210	El Cubetero	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	6,79	Pequeña	Bajo	Media	Mala
212	La Florida	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	14,90	Mediana	Bajo	Media	Normal
213	Lagunas 2 - Ampliación Lagunas 2	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	10,35	Mediana	Medio	Media	Normal
214	Amp. El Castillo -Cortijo El Castillo	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	11,48	Mediana	Bajo	Media	Normal
215	El Aljarafe-El Alcaide V.F. 1	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	5,46	Pequeña	Bajo	Media	Mala
216	El Aljarafe-El Alcaide V.F. 2	1997-2002	-	Ato. Urb.	14,78	Mediana	Bajo	Media	Mala
219	Ampliación Barquera Norte	1997-2002	-	Ato. Urb.	13,11	Mediana	Bajo	Media	Normal
221	Paso de la Barquera	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	18,61	Mediana	Medio	Media	Normal
222	Llanos de Altazar	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	13,13	Mediana	Medio	Media	Buena
223	Veredon de los Pinos	A1974	SNU-AR. 1	Hab. Rral.	2,89	Pequeña	Bajo	Baja	Mala
224	Aº Viejo Cortijo del Alcaide	A1974	SNUEP-VG	Ato. Urb.	3,86	Pequeña	Medio	Media	Normal
225	Nº rural de Aguilarejo 1	A1974	SNUEP-VG	Ato. Urb.	8,26	Pequeña	Medio	Media	Normal
228	La Perla-Quintos	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	31,18	Mediana	Medio	Media	Normal
232	Vega Occ. Cuesta Blanquilla 1	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	13,18	Mediana	Bajo	Media	Mala
237	Vega Occi. Cuesta Blanquilla 2	1997-2002	-	Ato. Urb.	6,75	Pequeña	Bajo	Media	Mala
238	El Alcaide-Via Ferrea y C.E.-2	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	4,28	Pequeña	Bajo	Media	Mala
242	Núcleo rural de Aguilarejo Bajo	A1974	SNUEP-VG	Hab. Rral.	4,78	Pequeña	Bajo	Media	Normal
250	Majaneque Este-Oeste	1997-2002	-	Ato. Urb.	12,78	Mediana	Medio	Media	Normal
252	El Rosal del Rubio	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	15,44	Mediana	Bajo	Media	Normal
268	Monton de la Sierra	1997-2002	SNUEP-VG	Edf. Aisl.	18,76	Mediana	Bajo	Media	Mala
277	Huerta del Caño	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	9,06	Pequeña	Medio	Media	Normal
279	Encinarejo Norte	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	9,77	Pequeña	Medio	Media	Normal
283	El Angel Oeste	1997-2002	-	Ato. Urb.	4,00	Pequeña	Bajo	Media	Normal
296	Ampl. Fontanar de Quintos Norte	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	4,23	Pequeña	Medio	Media	Normal
329	Ampliación El Cubetero	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.	3,86	Pequeña	Bajo	Media	Normal
330	La Fuensanta	1997-2002	-	-	12,37	Mediana	Bajo	Media	Normal

Fuente: Elaboración propia

fundamentalmente en relación con el grado de urbanización y con la accesibilidad. Por lo demás, se trata, en general, de las parcelaciones ilegales más modernas, la mayor parte de ellas posteriores a la elaboración del inventario del plan general de 2001. Estos aspectos, junto con el diferente tratamiento urbanístico, ha dado lugar a la delimitación de tres subtipos.

Las tablas 10.13 y 10.14 muestran la forma en que han quedado agrupadas las parcelaciones ilegales de la vega a partir de la clasificación tipológica establecida. Como se puede observar, para cada uno de los grados tipos definidos anteriormente, se han fijado diferentes subtipos -dos para las de dominante urbana y tres para las de componente rústica-; se trata, por lo demás, de los mismos utilizados para las otras dos áreas geográficas. Por último, cabe llamar la atención sobre la diversidad de situaciones que se pueden presentar dentro, incluso, de los subtipos establecidos a partir de la situación de cada parcelación con relación a los tres principales indicadores de carácter cualitativo utilizados para su caracterización.

Lo anterior, se hace especialmente patente en aquellos subtipos que engloban a un conjunto importante de parcelaciones, caso del 1.2 y del 2.3; de este modo, en el primero de ellos se puede comprobar cómo existen tres grupos de parcelaciones a partir de su nivel de accesibilidad, mientras que solo se presentan dos de los cuatro estadios definidos para el grado de urbanización<sup>459</sup>. Frente a esta situación, los subtipos menos numerosos presentan un mayor grado de uniformidad; esta situación es especialmente patente en el subtipo 2.1 y, en menor medida, en el 1.1. Todo ello, no es más que otra prueba que

sirve para poner de manifiesto la complejidad del fenómeno parcelario, algunas de cuyas particularidades se pondrán de relieve cuando se acometa el análisis de cada uno de los subtipos en los apartados que siguen.

El mapa de la figura 10.13 muestra la distribución espacial de las parcelaciones ilegales de la vega según los dos grandes tipos considerados. Como se puede ver, no es posible establecer ningún tipo de asociación o patrón que relacione las parcelaciones de cada uno de los tipos con su posición dentro de la zona de la vega. O, dicho de otro modo, éstas se reparten de forma anárquica por el relativamente pequeño espacio comprendido entre la margen derecha del río y el Canal del Guadalquivir. En este sentido, se puede afirmar que la propia complejidad del área geográfica de la vega asociada, como ya se apuntaba, con la coexistencia en esta estrecha franja de más de noventa asentamientos vinculados al fenómeno parcelario con un importante número de equipamientos, servicios e infraestructuras de diversa índole, junto con la vertiginosa dinámica de desarrollo de dichos asentamientos, podrían ser una de las causas explicativas de la imposibilidad de asociar tipos con localización espacial. Una excepción a esto último se podría señalar para aquellas parcelaciones asentadas sobre suelos con afecciones por algún tipo de legislación sectorial; este es el caso de las que se encuentran en suelos inundables, por su evidente vinculación y proximidad al cauce del río Guadalquivir, las situadas dentro de la Zona Arqueológica de Medina Azahara y, por último, las afectadas por la zona de cautela del aeropuerto por su proximidad a éste.

<sup>459</sup> En la parte final del capítulo 7 se establecían para cada indicador, los valores que podían adoptar en función de la situación real de la parcelación analizada a partir del trabajo de campo.



**Tabla 10.13:** Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la vega: Tipo 1.

Tipo	Subtipo	Cod	Denominación	Grado Urban.	Calidad Edific.	Accesi- bilidad	Clas/ Sup.	Inicio	Clasific. PGOU'01	Tipología/ Dto 2/2012
Urbana Tipo 1	1.1	107	Turruñuelos y Cortijo de Fausto	Alto	Media	Buena	Mediana	a1978	Urbano	-
		129	El Higerón Bajo							
		152	Cuevas de Altázar							
		109	La Valenzonaja	Medio		Normal	Pequeña			
		128	Santa Clara							
	202	Ampliación de Alcolea								
	1.2	157	La Gorgoja. El Marroquil	Medio	Buena	Mediana	1983-1996	Urbanizable NP	-	
		160	El Alamillo							
		178	Ctra. de Encinarejo km. 4							
		179	La Rabada							
		180	Crta. de Encinarejo km. 4-5							
		112	Las Quemadas Altas							
		113	Las Quemadas Bajas							
		114	Las Quemadas Bajas							
		133	El Castillo							
		139	Fontanar de Quintos							
		205	El Higerón Este							
		206	El Higerón Oeste							
		116	La Campiñuela	Medio	Normal	Mediana	1979-1982	a1978		
		125	Cortijo del Alcaide							
		172	Ribera Baja (Huertas de Alcolea)							
		124	Casillas							
		177	Los Girasoles							
		147	La Barquera							
		148	Barquera Norte (Amp. Barquera)							
		111	Porriñas							
		150	Cortijo El Rubio							
		115	Las Quemadillas							
		173	Montón de la Tierra (La Estrella)				Bajo		Mala	Mediana
		181	Arroyo del Ochavillo							
		117	La Campiñuela Baja (II)							
		161	El Alamillo Sur (El Alamillo II)							
		171	El Angel							

**Tabla 10.14:** Propuesta tipológica de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la vega: Tipo 2.

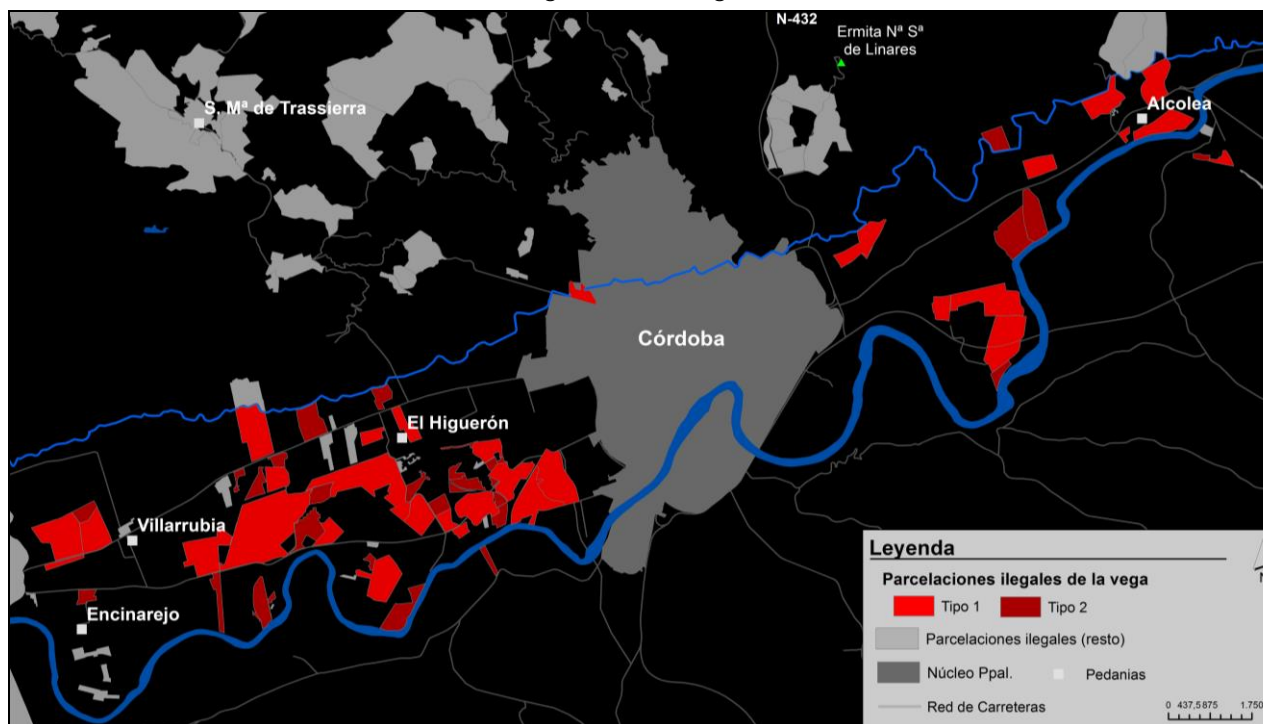
Tipo	Subtipo	Cod	Denominación	Grado Urban.	Calidad Edific.	Accesi- bilidad	Clas/ Sup.	Inicio	Clasific. PGOU'01	Tipología/ Dto 2/2012			
Rústica Tipo 2	2.1	222	Llanos de Altazar	Medio	Media	Buena	Mediana	1997-2002	SNUEP- VG	Ato. Urb.			
		213	Lagunas 2 - Ampl.										
		221	Paso de la Barquera										
		228	La Perla-Quintos										
		250	Majaneque Este-Oeste										
		277	Huerta del Caño			Pequeña	a1974	SNUEP- VG					
		279	Encinarejo Norte										
		296	Amp. Fontanar de Quintos										
		224	Aº Viejo Cortijo del Alcaide										
		225	Nº rural de Aguilarejo 1										
	2.2	203	Majaneque Este	Medio	Media	Normal	Mediana	1984-1996	SNU-EP	-			
		166	Llanos de la Vega			Buena		1997-2002	SNU-P				
		167	Las Cigüeñas					1984-1996					
		163	Cercado de Las Pitas	Bajo		Normal		1997-2002	-		SNU-P	Edf. Aisl.	
		164	Córdoba La Vieja				Pequeña	1984-1996	SNU-EP	Ato. Urb.			
		219	Ampliación Barquera Norte										
		140	La Altea-Guadalvalle										
		159	Cañuelo Bajo										
		170	Los Ciruelos (Amp. Qdas.										
	2.3	212	La Florida	Bajo	Media	Normal	Mediana	1997-2002	SNUEP- VG	Ato. Urb.			
		214	Amp. Castillo						-	-			
		252	El Rosal del Rubio						-	Ato. Urb.			
		330	La Fuensanta						Mala	Pequeña	2003-2008	SNUEP- VG	Edf. Aisl.
		216	El Aljarafe-El Alcaide V.F. y										Ato. Urb.
		232	Vega Occidental de Cuesta										
		268	Montón de la Sierra										
		210	El Cubetero										
		207	Candilejas										
		215	El Aljarafe-El Alcaide V.F. y										Ato. Urb.
		237	Vega Occidental de Cuesta										
		238	El Alcaide-Via Ferrea y C.E.-2										
		283	El Ángel Oeste										
		329	Ampliación El Cubetero										
		208	Núcleo al Sur del Camino de			Hab. Rral.							
		209	Camino de la Alameda										
		242	Núcleo rural de Aguilarejo Bajo										
		223	Veredón de los Pinos										

Fuente: Elaboración propia



Por último, tampoco la división del ámbito en dos zonas por la posición de la ciudad prácticamente en el centro del mismo, permite hacer ninguna lectura en el sentido que se viene señalando. Es decir, tanto en el sector oriental como en el occidental hay presencia de uno y otro tipo de parcelaciones, incluso de las que tienen afecciones sectoriales. En definitiva, tendrá que ser el análisis de cada uno de los subtipos establecidos, el que permita avanzar en el conocimiento de las principales claves explicativas del fenómeno parcelario en este espacio del término municipal.

Figura 10.13: Distribución de las parcelaciones ilegales según los dos grandes tipos propuestos para el área geográfica de la vega.



Fuente: Elaboración propia.

#### 10.4 Las parcelaciones de dominante urbana (tipo 1)

Las parcelaciones ilegales agrupadas bajo la denominación de *dominante urbana* -Tipo 1- engloban a todas las que se asientan sobre suelos que el planeamiento urbanístico vigente clasifica como urbanos o urbanizables. Dicho *estatus* urbanístico lo han adquirido bien porque ya estaban clasificadas de esa forma en el planeamiento anterior, o son el resultado de la aplicación de los criterios que la administra-

ción regional estableció durante el procedimiento de elaboración del plan general actual. En ambos casos, el importante lapso de tiempo transcurrido desde la aprobación de ambos planes generales ofrece la posibilidad de comprobar en qué medida se han cumplido los objetivos de dichos instrumentos de planeamiento en lo que a la *regularización / legalización* de las parcelaciones ilegales se refiere. Pero, ade-

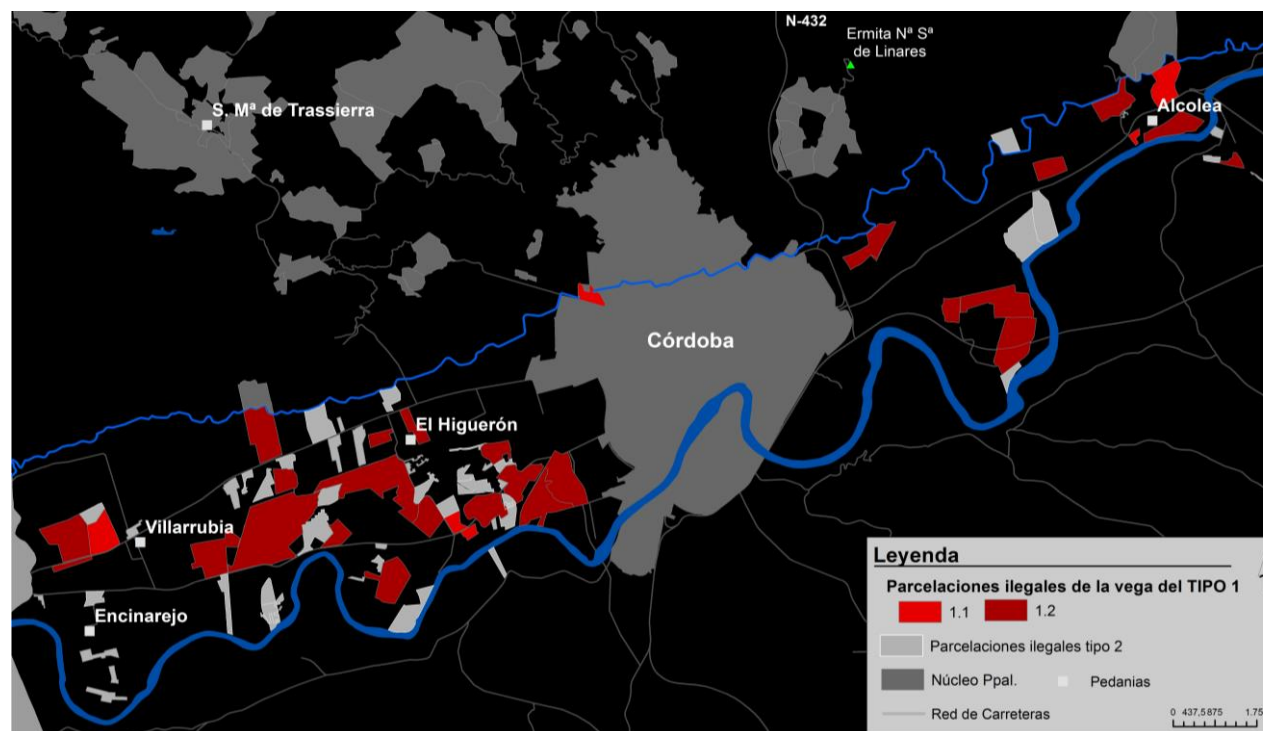
más, dado que en ambos planes se contemplan vías similares de regularización, adoptándose unas u otras en función básicamente, del grado de desarrollo alcanzado por cada asentamiento en el momento de aprobación de éste, es posible contrastar la eficacia de cada una de ellas para la incorporación de las parcelaciones al modelo urbano planificado de la ciudad.

Por otro lado, las parcelaciones que se han agrupado bajo esta tipología comparten, además de su consideración como asentamientos susceptibles de pasar a formar parte de la ciudad planificada, otros que las singularizan y, por contra, las diferencian de las incluidas en el tipo 2 (*vid.* tabla 10.14). En este sentido, se trata de parcelaciones que, en su mayor parte, han alcanzado un grado de urbanización relativamente alto, caracterizado por contar con los viales internos asfaltados y con una red de alumbrado público aceptable; a ello habría que añadir que cuentan con un nivel de accesibilidad que se puede considerar como bueno o normal. En cuanto a la superficie de la parcelación, ésta es por lo general de tamaño mediano, siendo muy poco frecuentes las consideradas como pequeñas, más características del tipo 2.

El mapa de la figura 10.14 muestra la forma en que se distribuyen las parcelaciones ilegales consideradas bajo este tipo en el área geográfica de la vega; se han individualizado cada uno de los dos subtipos establecidos. Como se puede comprobar,

la mayor parte de ellas se concentra en la zona occidental debido, como es obvio, a que es ésta la que soporta prácticamente el 80% de todas las existentes en este ámbito por las razones ya expuestas (*vid.* apartado 10.1.3). Ello no es óbice para que llame la atención la tendencia a la concentración de parcelaciones que se asientan entre las pedanías de El Higuero y Villarrubia. El hecho de que la mayor parte de éstas, algunas de las cuales fueron consideradas por el plan general de 1986 como ámbitos a erradicar, debido al impacto severo que producían sobre unos suelos de altísimo valor agrícola, pasarán en un

**Figura 10.14:** Distribución de las parcelaciones ilegales de la vega según los dos subtipos establecidos en el tipo 1.



Fuente: Elaboración propia.

futuro, incierto<sup>460</sup> eso sí, a formar parte del modelo urbano de la ciudad planificada. Ello debido a que la práctica totalidad de estos ámbitos fueron clasificados como suelo urbanizable no programado por el plan general vigente.

#### 10.4.1. De ilegal a urbano: Parcelaciones del subtipo 1.1

De las seis parcelaciones ilegales que se han identificado bajo el subtipo 1.1 (*vid.* tabla 10.15) dos quedaron directamente incorporadas a la ciudad planificada tras la aprobación del plan general de 1986; la primera -Turruñuelos y Cortijo de Fausto- al núcleo principal de la ciudad, y la segunda -Ampliación de Alcolea- a la pedanía homónima. Los cuatro restantes estaban dentro de las que el plan clasificó como suelo urbano por diversas causas. Entre ellas estaba que, en determinados casos, se habían alcanzado unos altos índices de primera residencia, a lo que se unía la consolidación del ámbito y la dotación de infraestructuras, por lo que el plan se limitaba a otorgar la "[...] justa clasificación [urbanística] a determinados núcleos de población" (Ayuntamiento de Córdoba, 1986, p. 101). No obstante, el plan también justificaba la medida, en que se trataba de la que se entendía era la única vía para resolver problemas de ilegalidad que ya no era posible reconducir de otro modo; a ello unía la posibilidad de ofertar un número importante de segunda residencia. Una cuestión esta última que llama la atención por cuanto pone de manifiesto la contradicción de legalizar unos asentamientos urbanos por su consolidación como

---

<sup>460</sup> La afirmación se fundamenta en el hecho de que después de más de quince años desde la aprobación del plan general, y aunque se han tramitado todos los planes de sectorización, solo se ha aprobado un plan parcial. Ello a pesar de que el ayuntamiento creó unas oficinas técnicas con el objetivo de tramitar dichos planes.

núcleos de vivienda habitual y, por otro lado, justificar que la medida permitirá la puesta en el mercado de suelo para segunda residencia.

A pesar del tiempo transcurrido desde que los redactores del plan hicieran esa valoración sobre el estado de consolidación y el nivel de las dotaciones e infraestructuras de las parcelaciones que se clasificaron como suelo urbano, algunas de ellas aún hoy presentan ciertas carencias desde este punto de vista. Incluso las que han alcanzado un mayor grado de urbanización siguen teniendo déficits de infraestructuras. Por lo demás, cuentan con un nivel de accesibilidad bastante bueno, dado que la mayor parte de ellas tienen acceso directo desde alguna de las principales carreteras del ámbito. Por último, y en consonancia con lo que se viene señalando, se trata de las parcelaciones más antiguas de la zona de la vega, todas anteriores a 1978 aunque, como se indicó, posteriores a 1970. Para analizar los principales rasgos que caracterizan a las parcelaciones agrupadas bajo este subtipo se ha elegido la que mejor puede representar el proceso parcelario desde sus inicios. Se trata de un núcleo semiurbano desarrollado al margen del planeamiento urbanístico, hasta su incorporación a éste por una de las vías más comúnmente utilizadas para reconducir este tipo de procesos<sup>461</sup>. Su clasificación como suelo urbano.

##### 10.4.1.1 Cuevas de Altázar: 30 años tras el *sueño* urbano

En diciembre de 2018 algunos periódicos locales abrían sus ediciones con la noticia de portada anunciando que la parcelación ilegal *Cuevas de Altázar* *abría la vía de la legalización de las parcelaciones*. Se referían al hecho de que los propietarios habían conseguido la aproba-

---

<sup>461</sup> Se trata de una fórmula no solo utilizada en el caso cordobés, sino que es la elegida en la mayor parte de los analizados en la tesis.

ción del último de los documentos exigidos por el planeamiento urbanístico para adquirir la condición efectiva de suelo urbano. Habían pasado más de treinta años desde que el plan general de 1986 clasificara el suelo sobre el que se asienta esta parcelación como urbano debido, entre otras cuestiones, a su estado de consolidación y el uso mayoritario como residencia habitual. Sin embargo, para que las parcelas de la futura urbanización adquirieran la condición de solar<sup>462</sup>, aún deberán ejecutarse las obras contempladas en el citado proyecto, cuya cuantía es de algo más de tres millones de euros (Leña, 2018b). Por tanto, a los propietarios aún les queda uno de los trámites, si no más complejos desde el punto de vista administrativo, sí el más oneroso; en este sentido, la repercusión del alto coste de las obras de urbanización presupuestadas, puede suponer entre los 25.000 € por cada parcela de las más grandes -3.000 m<sup>2</sup>- y los 10.000 para las más pequeñas -1.250 m<sup>2</sup>-.

Lo anterior está dejando patente que, frente a lo que consideraba el plan general del 86 en cuanto a que estas parcelaciones contaban con dotaciones e infraestructuras suficientes para ser clasificados como suelo urbano, lo cierto es que la mayor parte de éstas aún están pendientes de ser ejecutadas. El otro aspecto sobre el que se apoyaba la decisión de clasificar como urbanos unos suelos que, a todas luces no lo eran, estaba relacionado con su uso mayoritario como primera residencia. En este sentido, los datos analizados en el aparta-

Tabla 10.15: Relación de las parcelaciones ilegales del Subtipo 1.1 de la vega.

Subtipo	Cod	Denominación	Grado Urban.	Calidad Edific.	Accesi-bilidad	Clas/ Sup.	Inicio	Clasific. PGOU'01	Tipología Dto 2/201
1.1	107	Turruñuelos y Cortijo de Fausto	Alto	Media	Buena	Mediana	a1978	Urbano	-
	129	El Higuérón Bajo							
	152	Cuevas de Altázar							
	109	La Valenzoneja	Medio		Normal	Pequeña			
	128	Santa Clara							
	202	Ampliación de Alcolea							

Fuente: Elaboración propia.

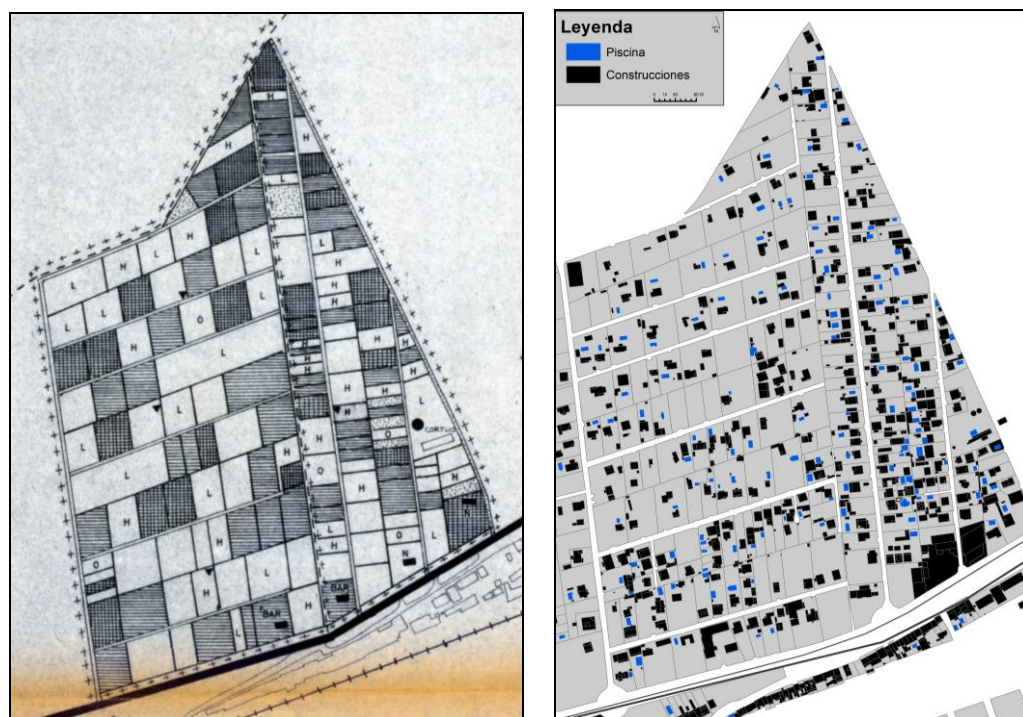
do 10.2 para esta zona dejaban constancia que, efectivamente, se trata de la única zona donde no había presencia de viviendas no principales ni vacías (vid. tabla 10.08). Además, esta situación se constata para la parcelación Cuevas de Altázar, en el hecho de que en el listado de propietarios que se incluye en el plan especial de reforma interior (PERI-CA) aprobado por la Gerencia de Urbanismo, la mayor parte de ellos señalan la propia parcelación como domicilio habitual. Sin embargo, en la documentación del inventario elaborado por el propio ayuntamiento durante los primeros años ochenta, que con posterioridad se incorporaría al plan general, estas afirmaciones quedarían matizadas. En este sentido, la ficha que acompañaba a la parcelación recogía que solo el 44% de las 160 parcelas estaban construidas en esos momentos (1982-83); pero, además, señalaban que, en su gran mayoría, las viviendas estaban destinadas a segundas residencias.

<sup>462</sup> Según recoge el artículo 45 de la LOUA, para que tengan dicha consideración, deben estar dotados de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.



Los mapas de la figura 10.15 muestran dos estadios diferentes del parcelario de Cuevas de Altázar. El primero -mapa de la izquierda- es el extraído del inventario realizado por el ayuntamiento entre 1982 y 1983; el segundo recoge el parcelario actual según la cartografía actual del catastro. Como se puede apreciar, entre uno y otro las dife-

**Figura 10.15:** Plano parcelario de Cuevas de Altázar en los años 80 (izquierda) y en la actualidad (derecha).



Los diferentes sombreados hacen referencia a la distinta forma de ocupación de la parcela (solo vivienda, vivienda con piscina, etc.)

Las letras H, O y L identifican el uso como huerta, otros elementos y terreno de labor respectivamente. El resto son parcelas vacías.

**Fuente:** Ayuntamiento de Córdoba, 1982; Catastro: Elaboración propia.

rencias en cuanto al grado de consolidación de la parcelación en ambos momentos son notables. En este sentido, en los primeros años del decenio de los ochenta el grado de consolidación de la parcelación era aún moderado, donde aún es de destacar un buen número de parcelas, o bien directamente vacías y sin uso complementario, o bien dedicadas a labores agrícolas. Por el contrario, la imagen de la derecha muestra un asentamiento prácticamente consolidado por la edificación en su totalidad; llama la atención también, además del importante número de piscinas, cómo han desaparecido las parcelas de mayor tamaño, especialmente patente en la zona más occidental del mismo.

Otra cuestión que, sin duda, también llama la atención, es la desigual configuración del parcelario interno en cuanto al tamaño de la parcela se refiere. En este sentido, parece evidente que existen dos sectores claramente diferenciados; uno con parcelas más generosas cuya superficie se sitúa en los 3.000 m<sup>2</sup> de media, frente al más occidental donde la existencia de un parcelario con parcelas de entre 800 y 1.200 m<sup>2</sup>, hace que la imagen que ofrecen ambos sea radicalmente diferente. Detrás de esta desigual configuración urbana no hay más que la existencia de dos fases diferentes en el proceso de configuración de la propia parcelación que, aunque se trata a todos los efectos como un único ámbito, la realidad en cuanto a su organización interna, sobre todo desde el punto de vista asociativo, es mucho más compleja. Un aspecto que ya se apuntaba en el capítulo 7 (*vid.* apartado 7.2.3) pero que aquí se evidencia en toda su dimensión. De este modo, tanto en la ficha de la parcelación antes citada como en la documentación del PERI-CA, se ponen de manifiesto estas cuestiones. En el primer caso, se habla de la existencia de dos parcelaciones diferentes cada una



promovida por parceladores distintos; aunque el precio de venta fuera similar -entre 300 y 500 pts./m<sup>2</sup>- los servicios que ofrecían uno y otro difieren bastante, básicamente en cuanto a la dotación de agua potable y saneamiento. Es probable que detrás de esta circunstancia esté el hecho de que en la actualidad la parcelación se divida en cuatro comunidades de propietarios diferentes (*vid.* figura 10.16), una cuestión que, sin duda, dificulta la gestión en la toma de decisiones que afectan a todo el ámbito, como es el caso del complejo proceso administrativo asociado a la tramitación y ejecución del planeamiento urbanístico necesario para la legalización del conjunto.

En la actualidad la parcelación Cuevas de Altázar, al igual que la mayor parte de las que se han agrupado bajo este subtipo, presenta un aceptable grado de urbanización. En este sentido, y aunque en la mayor parte de los casos los asentamientos carecen de abastecimiento de agua y red de saneamiento, al menos el viario presenta un buen estado de conservación y una imagen con vocación claramente urbana (*vid.* figura 10.17). Con todo, no es extraño encontrar casos en los que el viario secundario presenta estados mucho menos acabados, generalmente terrizos y de trazados más tortuosos, donde son frecuentes los culos de saco, además de anchuras mucho menos generosas.

Por último, cabe hacer mención a la tipología de viviendas que mejor caracterizan a las parcelaciones ilegales, en general de toda la zona de la vega, pero en especial, de las consideradas bajo el subtipo que se viene analizando. Como es fácil intuir, la casuística que se presenta en relación con este aspecto es de lo más variopinto; es fácil encontrar viviendas como las que se presentan en las fotografías de la figura 10.18 conviviendo con otras, tanto de menor tamaño y calidad, como con las que emulan a verdaderas mansiones.

**Figura 10.16:** En distinto color, las comunidades de propietarios existentes dentro de la parcelación Cuevas de Altázar.



Fuente: PERI-CA.

Lo que es menos frecuente, prácticamente inexistente, es la presencia de arquitectura moderna, básicamente porque se trata de ámbitos prácticamente consolidados desde hace bastante tiempo. Pero también es posible que este hecho esté poniendo de relieve el perfil so-

Figura 10.17: Aspecto que presenta el interior de la parcelación Cuevas de Altázar.



Fuente: Archivo del autor (2017).

Figura 10.18: Ejemplos de viviendas tipo existentes en la parcelación Cuevas de Altázar.



Fuente: Archivo del autor (2017).

ciológico del parcelista, probablemente personas de edades por encima de los cuarenta años y de una importante tradición rural. Este aspecto se vería reforzado con el hecho antes señalado de que, en sus inicios, un importante número de parcelas estaban dedicadas a labores agrícolas. Algo que, por lo demás, constataría la existencia de dos tipos de parcelistas en esta zona del municipio, asociados a cada uno de los dos grandes estadios que ha vivido el proceso; uno inicial, más vinculado al mundo rural y con un uso de segunda residencia, frente al más moderno, donde el parcelista tiene el perfil de una persona más joven, sin vinculación con las labores agrícolas y con tendencia a la utilización de la vivienda como residencia habitual.

La solución elegida por la administración a través del planeamiento urbanístico para la legalización de las parcelaciones ilegales a través de su clasificación como suelo urbano es, con mucha diferencia, la más sencilla desde el punto de vista de la técnica urbanística y, por otro lado, la menos costosa en términos económicos para los parcelistas. Sin embargo, con el ejemplo elegido se ha puesto de manifiesto que, a pesar de todo, la propia complejidad del proceso parcelario, hace que la tramitación de uno de los instrumentos de planeamiento

que, por lo demás, es de los más sencillos desde el punto de vista de la gestión urbanística, se haya alargado por más de treinta años. Y, con todo, el proceso aún no ha concluido.

#### 10.4.2 Hacia la legalización por el camino más largo o las consecuencias de un urbanismo *¿inflexible?* Parcelaciones del subtipo 1.2

El plan general de 1986 no solo contemplaba la *reconducción* de las parcelaciones ilegales a través de la clasificación del suelo sobre el

que se asentaban como urbano o urbanizable, lo cual suponía de hecho, reconocerle a dichos ámbitos su capacidad para incorporarse al modelo urbano de la ciudad planificada. Por el contrario, también preveía acciones sobre un grupo de ellas que dada "[...] su situación en el medio, su afección al mismo y que sin haber constituido formalmente núcleos de población, pueden y deben ser reconducidos mediante actuaciones tendentes a la regeneración del medio" (Ayuntamiento de Córdoba, 1986, p. 101). Aunque pueda parecer una contradicción el hecho de que se hable de la necesidad de *reconducirlos* y, al mismo tiempo, se señale la necesidad de *regeneración del medio*, lo que realmente se estaba planteando era una especie de gradación en las acciones a llevar a cabo en cada parcelación a partir de su situación particular. En este sentido, el artículo 334 del plan general agrupaba las parcelaciones ilegales que se mantuvieron sobre suelo no urbanizable, en tres categorías: *procesos reconducibles*, *procesos no tolerables en medio físico de alto valor forestal* y, por último, *procesos no tolerables en medio de alto valor agrícola*. La principal diferencia entre los primeros y los dos segundos es que, en estos últimos, los objetivos primordiales eran la recuperación del territorio a su estado previo a la formación de la parcelación; y para ello, se contemplaba tanto la demolición de las viviendas que no constituyeran una residencia habitual, como el resto de elementos complementarios -vallados, piscinas, construcciones auxiliares, etc.- que acentuaban su carácter urbano. Las principales parcelaciones ilegales incluidas en el subtipo que se viene analizando -La Barquera, Fontanar de Quintos, El Catillo, etc.- estaban dentro de esta última categoría.

Huelga decir que las previsiones del plan general de 1986 sobre estas cuestiones no llegaron nunca a implementarse, lo que a la larga supondrá la paulatina consolidación de la mayor parte de estas parcelaciones. Tanto es así, que apenas diez años- después, el nivel de desa-



Tabla 10.16: Relación de las parcelaciones del subtipo 1.2: en color su tratamiento en el PGOU.86.

Subtipo	Cod	Denominación	Grado Urban.	Calidad Edific.	Accesi-bilidad	Clas/ Sup.	Inicio	Clasific. PGOU'01	Tipología/ Dto 2/2012
1.2	157	La Gorgoja. El Marroquil	Medio	Media	Buena	Mediana	1983-1996	Urbanizable NP	-
	160	El Alamillo							
	178	Ctra. de Encinarejo km. 4							
	179	La Rabada							
	180	Crta. de Encinarejo km. 4-5							
	112	Las Quemadas Altas							
	113	Las Quemadas Bajas (sur)							
	114	Las Quemadas Bajas (norte)							
	133	El Castillo							
	139	Fontanar de Quintos							
	205	El Higerón Este							
	206	El Higerón Oeste							
	116	La Campiñuela							
	125	Cortijo del Alcaide							
	172	Ribera Baja (Huertas de Alcolea)							
	124	Casillas							
	177	Los Girasoles							
	147	La Barquera							
	148	Barquera Norte (Amp. Barquera)	Bajo		Mala	Mediana	1983-1996		
	111	Porrillas							
	150	Cortijo El Rubio							
	115	Las Quemadillas							
	173	Montón de la Tierra (La Estrella)							
181	Arroyo del Ochavillo								
117	La Campiñuela Baja (II)								
161	El Alamillo Sur (El Alamillo II)								
250	Majaneque Este (norte)								
171	El Ángel								
							Urbanizable P		

Parcelaciones reconducibles según el PGOU.86

Parcelaciones ilegales no tolerables sometidas a medidas de regeneración del medio

Fuente: PGOU.86: Elaboración propia.

rollo alcanzado por éstas y otras muchas surgidas en la zona, llevará a que las administraciones públicas con competencias en la materia, consideraran que la mejor forma de encauzar estos asentamientos urbanos fuera mediante su incorporación al modelo urbano de la ciudad planificada. Este hecho supondrá un cambio radical en la postura sostenida hasta ese momento, sobre todo por parte de la administración local, al considerar que por encima de los intereses generales del conjunto de la población de preservar unos suelos de altísimo valor, tanto desde el punto de vista agrícola como territorial, debían prevalecer los de aquellos que habían vulnerado el marco normativo establecido. Como consecuencia, el plan general de 2001 clasificó los suelos sobre los que se asentaba un importante número de parcelaciones ilegales como urbanizables; la superficie total clasificada superaba las 1.000 ha, más de un tercio de la extensión del núcleo principal de la ciudad.

La tabla 10.16 muestra la relación de parcelaciones ilegales agrupadas bajo el subtipo que se viene analizando. Como se puede ver, comparten, además de la calidad media de las viviendas, el hecho de estar asentadas sobre suelos que el plan general de 2001 clasificó como urbanizables no programados -salvo *El Ángel* que lo está como programado-. Por lo que respecta al grado de urbanización alcanzado, las parcelaciones

quedan divididas en dos grandes grupos; en la mayor parte de ellas se ha considerado un nivel medio debido a que, aunque el estado de los viales es adecuado, predominan los que se encuentran terrizos. Por lo que respecta al resto, se ha establecido un grado bajo, dado que lo más frecuente es encontrar viales terrizos, en mal estado, generalmente más estrechos y de trazados más tortuosos. En ambos casos no suelen disponer de red de alumbrado público ni, por supuesto, de abastecimiento de agua o red de saneamiento; el acceso a la red pública de agua potable y al suministro eléctrico han centrado las últimas reivindicaciones de los parcelistas en los últimos años. Por último, el aspecto frente al que las parcelaciones presentan mayores diferencias es en cuanto a su nivel de accesibilidad. En este sentido, existen un buen número de ellas que tienen accesos directos o muy próximos y, en todo caso bien comunicados, con alguna carretera de la red pública. Por el contrario, también hay un grupo bastante importante cuyo acceso ha de realizarse por caminos, normalmente terrizos y en mal estado, no siempre de titularidad pública. En cuanto al resto, calificadas como de accesibilidad media, es encontrarían en una situación intermedia. Como se puede intuir, dentro del importante número de parcelaciones que se han agrupado bajo este subtipo, existen casuísticas muy variadas, no solo a partir de los indicadores analizados en los párrafos anteriores, sino también desde el punto de su relación con otros ámbitos, dinámicas, grado de desarrollo, etc. No obstante, parcelaciones como La Barquera (147) o, tal vez habría que precisar más, y hablar del *conjunto urbano La Barquera*, pueden servir para sintetizar la mayor parte de las principales características que definen al grupo de parcelaciones de todo el subtipo.

#### 10.4.2.1 La parcelación *La Barquera* como laboratorio de experimentación urbanística

El primer documento que se ha podido localizar que hace una relación sistemática de las parcelaciones ilegales, en esos momentos denominadas *urbanizaciones clandestinas*, es el informe elaborado por la Policía Local del municipio en diciembre de 1980. En el listado solo se identificaban dos parcelaciones en la vega: *La Barquera*, en la que se distinguían tres *urbanizaciones* diferentes y, por otro lado, la de

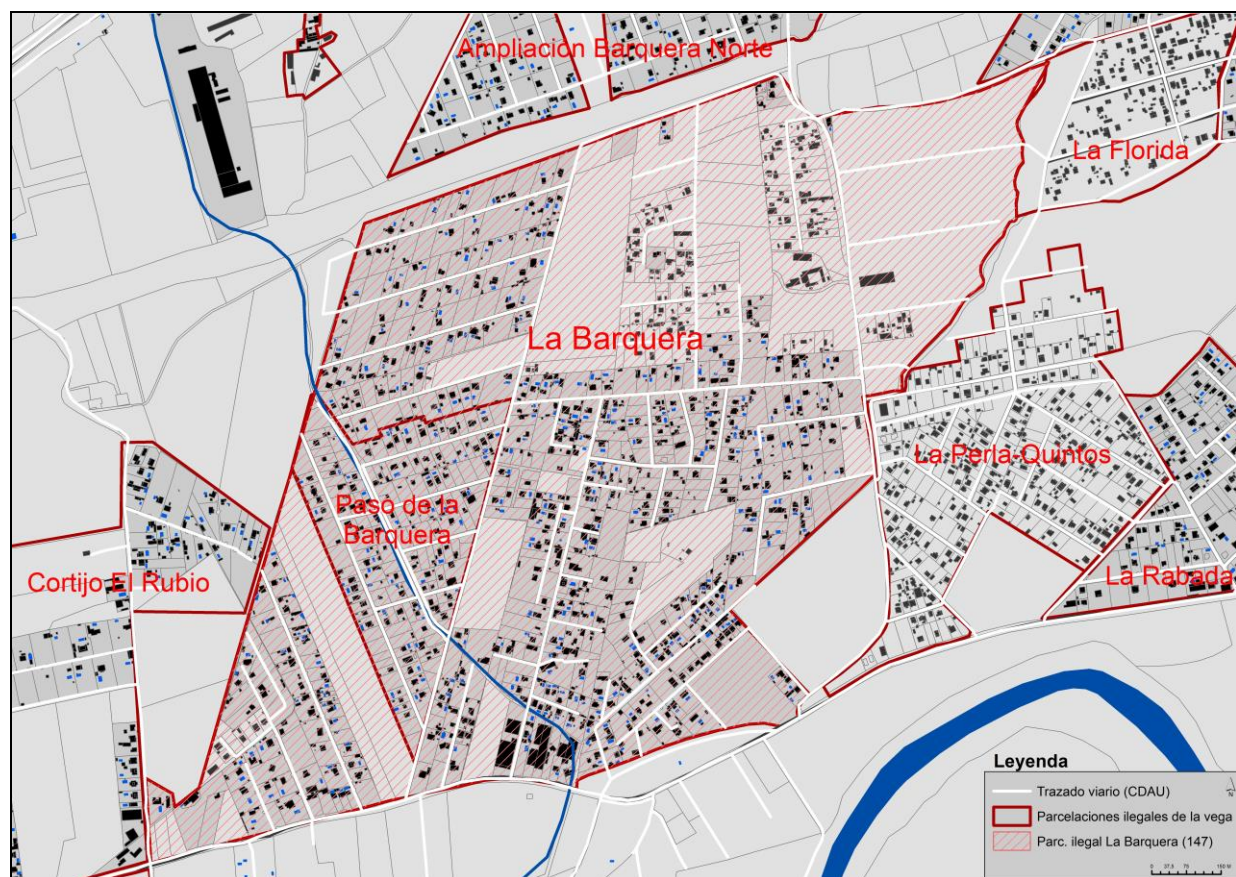
*Porrillas* (111), ésta en la zona oriental. Más allá de las discrepancias que pudieran existir entre las parcelaciones realmente existentes en esos momentos y las identificadas en dicho informe<sup>463</sup>, llama la atención que éste apuntara a la distinción entre tres ámbitos diferentes, aunque todos se denominaran igual. En este sentido, en el inventario elaborado por el ayuntamiento unos años más tarde también se apunta hacia la existencia de cuatro ámbitos diferentes, y no solo desde el punto de vista espacial, sino también promovidos por parceladores diferentes<sup>464</sup>. Con posterioridad, la mayor parte de los sucesivos inventarios que se elaboren pasarán por alto estas cuestiones y establecerán una única delimitación bajo el nombre genérico de *La Barquera* (vid. figura 10.19); solo el trabajo del ayuntamiento de 2012 individualizaba la que denomina *Paso de la Barquera* (221). A pesar de que esta diversidad de ámbitos asociada a distintos momentos de

<sup>463</sup> Tal como se justificó en el apartado 10.1.1, en la génesis del proceso de parcelación ilegal en la zona de la vega se han documentado 17 parcelaciones iniciadas antes de 1978 (vid. tabla 10.03).

<sup>464</sup> En las fichas de estas parcelaciones consta como propietario de la finca matriz los hermanos Ruano Hinojosa, siendo los parceladores de dos de ellas Juan y Gregorio Ruano respectivamente, Pedro Fernández el de la tercera y, el de la cuarta y última Antonio Moya.



Figura 10.19: Parcelario de la parcelación La Barquera y de las colindantes.



Fuente: Catastro, 2014; Inventarios y catálogos; CDAU: Elaboración propia.

aparición e, incluso, de distintos parceladores, no tiene reflejo a nivel administrativo, al menos en lo relativo al ámbito urbanístico, sin embargo sí lo tiene en la organización interna de la parcelación; en este

sentido, el trabajo de campo ha permitido identificar hasta cinco comunidades de propietarios diferentes<sup>465</sup>.

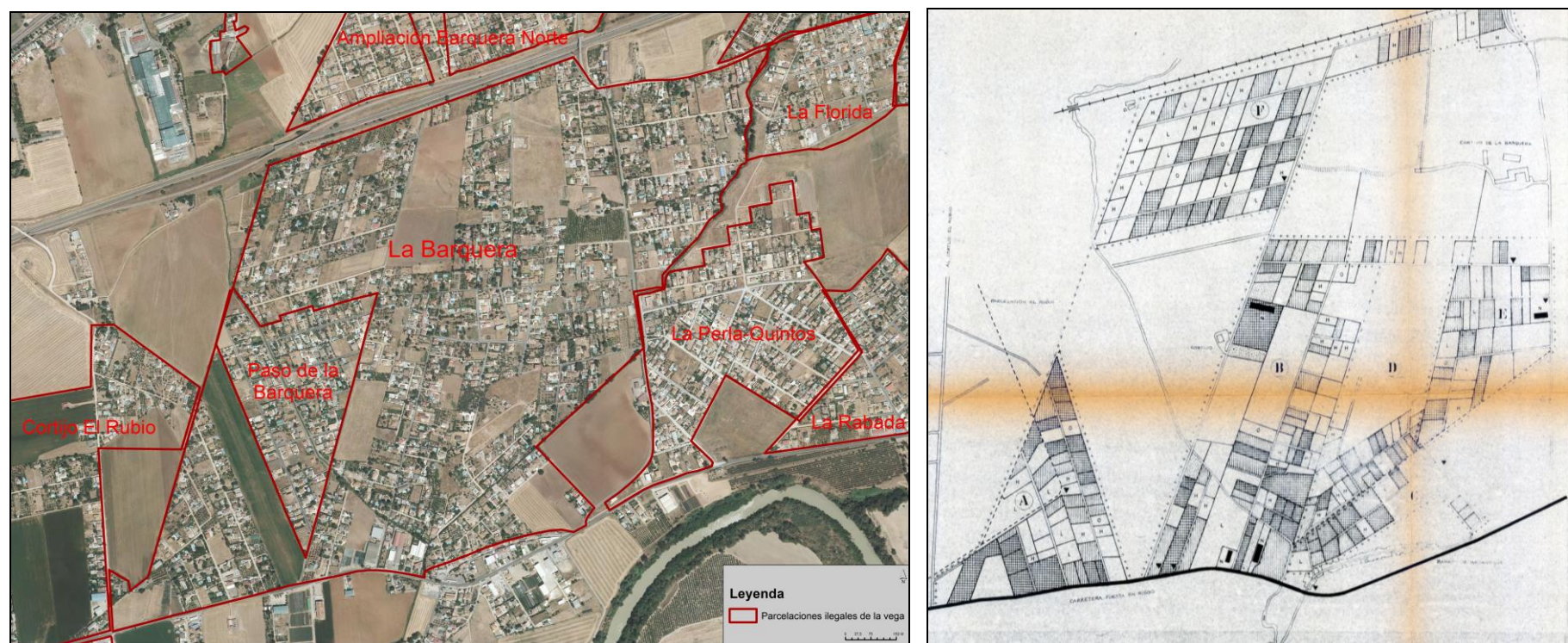
Esta evidente desvinculación entre ambas realidades, la social y organizativa de los parcelistas por un lado, frente a la administrativa por el otro, también se ha puesto de manifiesto para las parcelaciones del subtipo anterior, lo que evidencia que se trata de una cuestión bastante común en el fenómeno parcelario. Por otro lado, la complejidad interna del ámbito es un claro reflejo de la propia dinámica que ha acompañado al desarrollo de la parcelación en sus cuarenta años de historia. Sin embargo, la realidad supera incluso la imagen que se proyecta de esta zona a partir de la cartografía disponible. Los mapas de la figura 10.20 muestran la situación actual de los suelos que hoy ocupan la parcelación ilegal de La Barquera, así como las que están inmediatamente más próximas (izquierda); por su parte, el mapa de la derecha es el elaborado en el inventario realizado por el ayuntamiento en los primeros años ochenta. Como se puede ver, el de la izquierda muestra cómo existen amplias áreas que, si bien

en la cartografía (*vid.* figura 10.19) aparecen como no construidas, en realidad presentan un estado de consolidación muy similar al de las

<sup>465</sup> Las identificadas son Cdad. Propietarios La Barquera Baja, Nueva Barquera, Llanos de Medinat, El Manantial y, por último, vinculada a la zona este de la parcelación, la denominada Los Quintos.



Figura 10.20: Imagen actual de la parcelación La Barquera y las contiguas.



Fuente: PNOA (2013); Inventarios y catálogos; CDAU: Elaboración propia.

zonas más antiguas de la parcelación (*vid.* figura 10.20, derecha).

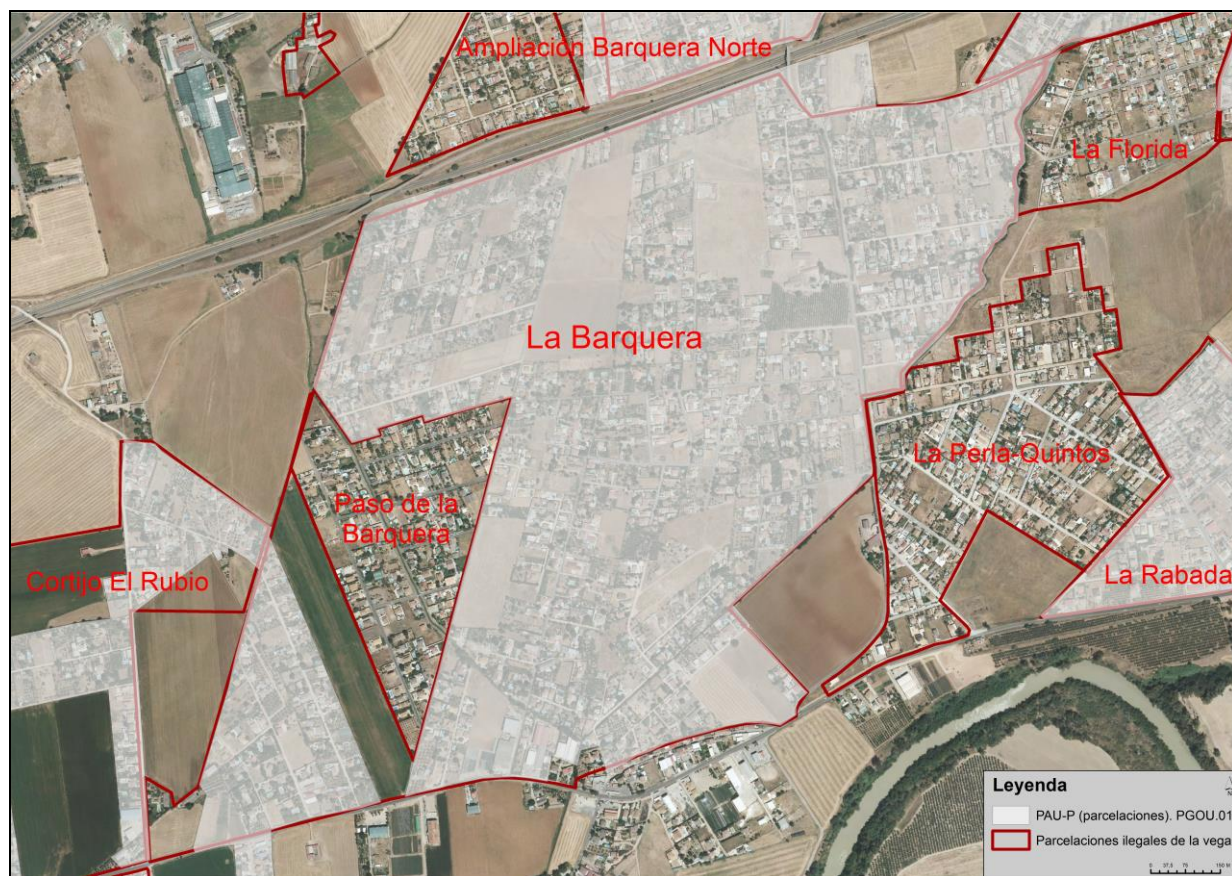
Sin embargo, y a pesar de que, como se ha mostrado en la imagen de la figura 10.20 (izquierda) el nivel de desarrollo de la mayor parte de estas parcelaciones ilegales es bastante similar, desde el planeamiento urbanístico se ha dado un tratamiento muy diferente a unas y a otras. En este sentido, el mapa de la figura 10.21 muestra la delimitación de los PAUs vinculados a los suelos clasificados por el plan gene-

ral de 2001 como urbanizables no programados. Como se puede ver, parcelaciones como *Paso de la Barquera*, *La Perla* o *La Florida* han quedado fuera de dichas delimitaciones, manteniéndose en suelo no urbanizable. Este hecho, que tiene su justificación en una decisión discrecional de la administración local<sup>466</sup>, puede servir para evidenciar

<sup>466</sup> El criterio seguido para establecer qué suelos debían clasificarse como urbanizables no programados fue el de circunscribirse a las delimitaciones realizadas en el inventario de 1996, excluyendo las zonas menos consolidadas. El tiempo transcu-



Figura 10.21: Imagen actual de la parcelación La Barquera y parcelaciones contiguas.



Fuente: PNOA (2013); Inventarios y catálogos: Elaboración propia.

la distancia que muchas veces existe entre la realidad del territorio y la *realidad administrativa*, gestionada a través de la técnica urbanística. Con todo, cabe señalar que la administración local ha tratado de sol-

rido entre dicho inventario y la aprobación definitiva del plan, junto con la fuerte dinámica del fenómeno en esos años, está detrás de estas discrepancias.

ventar esta situación promoviendo una modificación del plan general para incorporar algunos de estos ámbitos a los PAUs colindantes, aunque la administración regional aún tiene pendiente su aprobación.

La clara voluntad del ayuntamiento para que estas parcelaciones fueran legalizadas se evidencia en el hecho de que fueran los técnicos de la Gerencia de Urbanismo los que redactaran los planes de sectorización. De hecho, este organismo creó lo que denominó las *oficinas del territorio*, en un número de tres, dedicada cada una de ellas a un sector de la ciudad. A pesar de ello, y de que los citados planes de sectorización fueron aprobados inicialmente por el ayuntamiento en octubre de 2003 -el plan general había sido aprobado definitivamente en diciembre de 2001- y, por tanto, de una forma bastante rápida, el citado PAU no sería aprobado hasta julio de 2005.

Con todo, parte del mismo era denegado, dado que en el mismo se incluían los suelos ocupados por la parcelación *Paso de la Barquera*, clasificados por el plan general como de especial protección. Estas suspensiones quedarían

definitivamente solventadas un año más tarde tras la modificación del ámbito del PAU y su ajuste a la delimitación establecida por el plan general. Poco más de un año después quedaría también aprobado el plan parcial. Hasta la fecha no se tiene constancia de la aprobación del proyecto de urbanización necesario para acometer las preceptivas

obras que doten de todos los servicios e infraestructuras para que las parcelas adquieran la consideración de solar. Es decir, después de más de quince años desde la aprobación del plan de sectorización, la parcelación sigue en la misma situación que estaba en el momento de la aprobación del plan general; es decir, las personas siguen viviendo la misma realidad desde que tomaron la decisión de comprar una parcela y construir una vivienda. Este relato que trata de poner de manifiesto la complejidad del camino elegido por las administraciones para reconducir una situación urbana muy compleja, es válido no solo para la parcelación La Barquera, sino para todas las demás que están en la misma situación urbanística.

Por lo demás, y en consonancia con la propia historia y dinámica de la parcelación, en el interior se presentan situaciones de lo más variadas, tanto desde el punto de vista del grado de urbanización alcanzado en las diferentes zonas, como por la existencia de algunas escenas curiosas que, por otro lado, dejan entrever aspectos de la vida cotidiana de los parcelistas. Las imágenes de la figura 10.22 muestran distintas escenas del interior del conjunto urbano de la Barquera; desde diversos ejemplos de la situación del viario interior hasta la que muestra el cartel

**Figura 10.22:** Diferentes imágenes del interior del conjunto urbano de La Barquera. Arriba (izda.) calle situada en la zona central de la Barquera; derecha, calle de la zona oeste. Abajo dos imágenes de Paso de la Barquera.



Fuente: Archivo del autor (2017).



colocado por la comunidad de propietarios con el callejero de la parcelación (fotografía inferior-derecha). En esta última aparecen, junto al citado callejero, otros elementos sobre los que merece la pena llamar la atención. En primer lugar, un aspecto que aún no ha sido tratado en la investigación y que, al menos, es oportuno que sea apuntado, con independencia de que en el futuro pueda ser objeto de una atención más profunda, es el del nombre elegido por los parcelistas para nombrar las calles; este aspecto, junto a la denominación que estos les dan a las propias parcelas, son cuestiones cargadas de un importante simbolismo, cuyo análisis podría servir para avanzar en el conocimiento de la vertiente sociológica del fenómeno.

En el caso de la parcelación *Paso de la Barquera*, se han elegido nombres de zarzuelas más o menos conocidas -La Verbena de la paloma, Katuska, La parranda, etc.-, aunque los hay aún más evocadores, como el caso de la parcelación *El Salado* en la zona de la sierra, donde se han elegido nombres de bandoleros; algo que sugiere la existencia de una especie de metarrelato de la ilegalidad... Pero también, los que al elegir los nombres de las calles de un asentamiento urbano que, no hace falta recordar, son de origen ilegal, se decantan por los de organizaciones no gubernamentales -Cruz Roja, AC-NUR, Manos Unidas, etc.-, como si con ello buscaran el reconocimiento social que dichas organizaciones ya tienen. Pero la intención de la imagen que se viene comentando no era solo esta; como se puede ver, el soporte colocado por la asociación de propietarios para el callejero ha sido aprovechado para poner el cartel de la tienda de churros que, por alguna curiosa paradoja del destino, está situada en la calle *La Dolorosa*, como si se estuviera previniendo de los efectos poco saludables de una costumbre tan arraigada en la población local. En cualquier caso, con este ejemplo se trata de dejar constancia de que en el interior de las parcelaciones hay negocios de vocación

eminentemente urbana<sup>467</sup>, lo que refuerza el carácter y la imagen urbana de estos asentamientos.

El tipo de viviendas existentes en las parcelaciones ilegales identificadas en este subtipo comienzan a presentar ciertos signos distintivos de los modelos analizados hasta ahora; y no tanto desde el punto de vista de su calidad constructiva, medida en términos del número de plantas, superficie construida o materiales empleados, como en el tipo de arquitectura. En este sentido, en las parcelaciones de formación más moderna, no es extraño localizar ejemplos de arquitectura contemporánea de una cierta calidad (*vid.* figura 10.23, derecha) conviviendo con los modelos de chalets tradicionales. La presencia de este tipo de construcciones, de ejecución física más compleja, a lo que se añade el empleo de soluciones constructivas menos convencionales, sugiere la necesaria intervención de técnicos vinculados al ámbito de la arquitectura -generalmente arquitectos-, tanto en el diseño como en el cálculo de la estructura<sup>468</sup>. Pero esto, también es un signo claro de la existencia de un tipo de parcelista que puede responder más al del *urbanita* que al tradicional que busca su *reencuentro* con lo rural.

Las personas que habitan o son usuarias en distinta medida de las parcelaciones ilegales agrupadas en el subtipo que se viene analizando, pero también las que lo hacen en el 1.1, comparten, además de muchos de los aspectos físicos comentados, haberse topado con el farragoso camino de la técnica urbanística; unos instrumentos de planeamiento y procedimientos administrativos diseñados para solucio-

<sup>467</sup> Junto la churrería, se han identificado despachos de abogados, administradores de fincas o, también muy frecuente, el de peluquerías.

<sup>468</sup> Un ejemplo de la intervención de estos técnicos en la construcción de viviendas en parcelaciones ilegales se constata, incluso, en los anuncios de venta de estos inmuebles, donde este aspecto es un elemento diferenciador (*vid.* figura 7.07).



Figura 10.23: Ejemplos de distintos tipos de viviendas existentes en la parcelación La Barquera.



Fuente: Archivo del autor (2017).

nar o encauzar las necesidades de los espacios urbanos tradicionales. Solo así se explica que la tramitación de un *simple* plan especial de reforma interior (PERI) se haya demorado más de treinta años; y que aún está por ver si finalmente se llevan a cabo las costosas obras de urbanización que pongan fin al proceso de legalización. Y si eso está siendo así para las parcelaciones que han tenido un tratamiento urbanístico más favorable, no es necesario abundar en lo que aún les queda por delante a los ámbitos para los que se ha elegido el *camino urbanístico* más largo, como es el caso de las últimas parcelaciones analizadas.

En definitiva, se podría decir que a los parcelistas de estos ámbitos se les está haciendo vivir<sup>469</sup> en una especie de distopía, en la cual, la realidad administrativa les sitúa en un *mundo urbano* y, frente a ello, el *territorio de lo real* se manifiesta con toda su crudeza de problemas, inconvenientes, falta de servicios, etc. Algo que, por lo demás, puede hacer pensar en si las administraciones públicas han elegido la mejor

<sup>469</sup> Como es obvio, no se debe pasar por alto que la decisión de comprar una parcela en estos ámbitos y la construcción de una vivienda y, en su caso, adoptarla como residencia habitual ha sido, en la mayor parte de los casos, algo voluntario.

fórmula para la canalización de los deseos, por lo demás legítimos<sup>470</sup>, de estas personas.

## 10.5 Las parcelaciones de componente rústica (tipo 2)

Algo más de la mitad de las parcelaciones ilegales del área geográfica de la vega se han mantenidos sobre suelos que los sucesivos planes generales han clasificado como no urbanizables. Este hecho que sirve como característica común a todas las que se han agrupado bajo esta tipología, encierra sin embargo, dos grandes casuísticas diferentes también desde el punto de vista urbanístico. En primer lugar, el conjunto más mayoritario, algo más de las dos terceras partes, están sobre suelos con categoría de especial protección por asentarse sobre espacios de alto valor agrícola. La característica común del resto, un grupo de ocho parcelaciones, es que se desarrollan sobre zonas afectadas por legislaciones sectoriales: Zona de cautela del aeropuerto, Bien de Interés Cultural de Medina Azahara y zona inundable. Estas últimas se corresponden con las agrupadas bajo el subtipo 2.2; las primeras, sin embargo, han quedado divididas en dos subtipos, fundamentalmente a partir del desigual grado de urbanización y consolidación que presentan en la actualidad.

Al igual que para el área geográfica de la sierra, las parcelaciones ilegales que se identifican en esta tipología son las que mejor podrían ejemplificar el fenómeno parcelario, o al menos, en la versión más

rural del mismo; de hecho, la denominación elegida para caracterizarlas alude a este aspecto. Se trata, por lo demás, de las parcelaciones de menor tamaño -acoge a la práctica totalidad de las calificadas como *pequeñas*- y, por otro lado, también más modernas desde el punto de vista de su formación -la gran mayoría de ellas lo hicieron tras la elaboración del inventario realizado para el plan general de 2001-. Es decir, en síntesis, se trata de parcelaciones ilegales de pequeño o mediano tamaño, modernas en su formación y asentadas sobre suelos no urbanizables de especial protección.

El mapa de la figura 10.24 muestra la distribución de las parcelaciones ilegales que han quedado incluidas bajo la denominación de *componente rústica*. Como se puede comprobar, se trata efectivamente, de las de tamaño más reducido; pero, además, salvo excepciones, en su mayor parte son parcelaciones que se han formado muy próximas o, incluso, en espacios interiores libres de otras ya existentes. Por último y, al igual que ocurría para las del tipo 1, un número importante de las del tipo 2 se localizan en la zona occidental de la vega.

### 10.5.1. Entre la urbanización tradicional y la parcelación ilegal: Parcelaciones del subtipo 2.1

En la parte final del apartado 10.4 se apuntaba hacia la idea de que un cúmulo de decisiones, tanto personales como sobrevenidas, hayan derivado en que los parcelistas estuvieran viviendo en una especie de distopía. En contraste con esta situación, se podría decir que los que están vinculados a los asentamientos de este subtipo lo hacen en una utopía; sin duda, una situación mucho más esperanzadora.

La afirmación anterior se sustenta en el hecho de que un buen número de estas parcelaciones están incluidas en el expediente que se tra-

<sup>470</sup> El hecho de que sean legítimos no implica la necesidad de infringir el marco normativo para hacer efectivo dicho deseo; es decir, lo legítimo no justifica lo ilegal.

mita de modificación del plan general para incluirlas en los PAUs de las parcelaciones analizadas en el apartado anterior. Y, aunque dicho expediente aún está sin resolver, qué duda cabe que el horizonte al que se enfrentan es manifiestamente más favorable que el de aquellas que, como las del subtipo 2.2 tienen comprometido su futuro por afecciones sectoriales difíciles de soslayar.

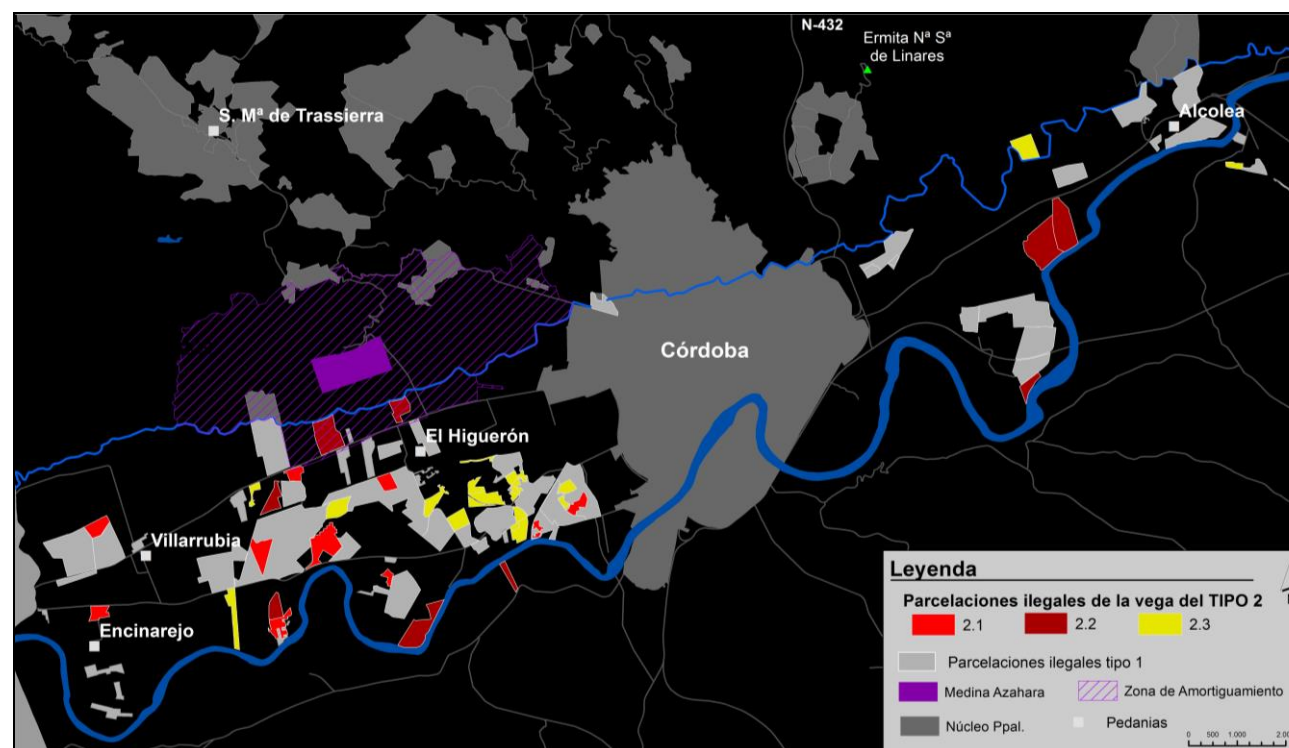
La tabla 10.17 muestra la relación de parcelaciones ilegales agrupadas bajo el subtipo 2.1. Como se puede ver, comparten, además de su situación urbanística general aludida, haber alcanzado un cierto grado de urbanización, aunque éste se limite prácticamente al trazado de un viario de anchuras generosas -por lo general permiten el cruce de dos vehículos sin dificultad-, la recogida de aguas pluviales a través de cunetas y, en algunos casos, una red de alumbrado público. Por lo demás, su nivel de accesibilidad se ha calificado de *normal*, dado que

como norma, no cuentan con acceso directo desde una carretera pública. Finalmente, cabe señalar que se trata de parcelaciones modernas en cuanto a la fecha de formación, debido a que la mayor parte lo hacen a partir de la elaboración del inventario del plan general de 2001.

A pesar de que a la hora de elegir la parcelación que mejor representara a este subtipo habría que hacerlo entre alguna

de las que comparten una situación similar en cuanto a la expectativa de su futura clasificación como suelo urbanizable, se ha optado por elegir una de las que, sin estarlo, tienen en común con las otras el hecho de estar rodeada por alguno de los sectores delimitados para los PAUs. En esa situación están *La Perla-Quintos*, *Huerta del Caño* y la de *Aª Viejo del Cortijo del Alcaide*; por las razones que se expondrán, se optado por presentar el caso de la primera citada.

Figura 10.24: Distribución de las parcelaciones ilegales de la vega según los tres subtipos establecidos en el tipo 2.



Fuente: Elaboración propia.

Tabla 10.17: Relación de las parcelaciones ilegales de la vega del Subtipo 2.1.

Subtipo	Cod	Denominación	Grado Urban.	Calidad Edific.	Accesibilidad	Clas/ Sup.	Inicio	Clasific. PGOU'01	Tipología/ Dto 2/2012
2.1	222	Llanos de Altázar	Medio	Media	Buena	Mediana	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.
	213	Lagunas 2 - Ampl.			Normal				
	221	Paso de la Barquera							
	228	La Perla-Quintos							
	219	Amp. La Barquera Norte							
	277	Huerta del Caño			Pequeña	a1974	SNU-AR. 1		
	279	Encinarejo Norte							
	296	Amp. Fontanar de Quintos							
	224	Aº Viejo Cortijo del Alcaide							
	225	Nº rural de Aguilarejo 1							
	223	Veredón de los Pinos		Baja					

Parcelaciones incluidas en el expediente de modificación del PGOU.01 para su incorporación a los PAUs

Fuente: PGOU.86: Elaboración propia.

#### 10.5.1.1 A pesar de la Gerencia de Urbanismo esta parcelación es una *Perla*

El segundo intento serio de frenar el proceso de formación de nuevas parcelaciones ilegales<sup>471</sup> se produjo coincidiendo con los últimos trámites de aprobación definitiva del plan general de 2001. En este sentido, desde abril de 2001 se venía decretando la paralización de las parcelaciones entonces calificadas de *incipientes*. Aunque lo relevante de esta nueva iniciativa estaba en que, a la acción estrictamente administrativa y, en determinados casos judicial, se acompañaban medidas que trataban de impedir físicamente la consolidación de los nuevos asentamientos. Entre ellas, destacaba la colocación de grandes

carteles anunciando el carácter ilegal de la parcelación y la orden de precintado que recaía sobre la misma, a lo que se añadió la ejecución de zanjas para cortar los caminos de acceso acompañadas de cancelas para impedir el paso. A pesar de todo, y como ya se indicó (*vid.* apartado 7.2.4.2), la falta de continuidad de las medidas supuso la paulatina consolidación de estas parcelaciones y la continuación de la actividad constructora en su interior.

Uno de los casos que más repercusión tuvo en la prensa local en esos momentos fue el de la parcelación ilegal *La Perla* (*vid.* figura 10.25), probablemente porque, como indica el propio titular de la noticia, se trataba de la

primera gran parcelación ilegal que se clausuraba tras la aprobación definitiva del plan general de 2001<sup>472</sup> (Guerrero, 2003). Junto a este, es probable que el otro motivo por el cual el caso podía resultar especialmente relevante, es por la localización de la propia parcelación, así como por su relación con fases anteriores de la misma ya más o menos consolidadas. Respecto de esto último, la noticia estaba dando cuenta de las actuaciones sobre la *cuarta fase* de la parcelación, mientras que también advertía de cómo en la tercera se estaban

<sup>471</sup> Estas cuestiones fueron tratadas en el apartado 7.2.4.2.

<sup>472</sup> Aunque la aprobación definitiva del plan general se produjo en diciembre de 2001 -Resolución de 21 de diciembre de 2001, BOJA núm. 9, de 22 de enero de 2002-, ésta dejaba en suspenso determinados aspectos, algunos relacionados con el tratamiento de un grupo de parcelaciones ilegales. La aprobación definitiva del texto refundido del plan se produjo en marzo de 2003 -Resolución de 18 de marzo de 2003, BOJA núm. 62 de 1 de abril de 2003-.



construyendo más de diez viviendas (*ibidem*). Algunas de las cuestiones tratadas por la noticia pueden servir para poner de relieve dos aspectos relevantes del fenómeno parcelario. El primero, ya apuntado en capítulos anteriores (*vid.* 7.2.3), tiene que ver con el *modus operandi* de los parceladores en cuanto al *faseado* en el proceso de parcelación y venta posterior de las parcelas; esto les permite, por un lado, acompañar la pequeña inversión necesaria para la apertura de caminos y, en su caso, la instalación de la red eléctrica, al ritmo de venta de las parcelas; pero también, medir la respuesta de la administración local en forma de medidas disciplinarias. El segundo tiene que ver con el análisis de las imágenes que acompañan a la noticia, así como al pie de foto de las mismas. En este sentido, se puede ver cómo los trabajos de construcción ilegal de una vivienda -el periodista señala que había hasta diez en la misma situación- continúan a la vez que los agentes de la policía local supervisan los trabajos de precintado del camino en los terrenos contiguos (*vid.* figuras 10.25 y 10.26). Es decir, este hecho puede ser un claro indicador de la sensación de impunidad que ha acompañado al fenómeno parcelario prácticamente desde los inicios del mismo hasta la actualidad.

Otro aspecto que se resaltaba al principio del párrafo anterior como posible clave explicativa del por qué de la relevancia del caso de la parcelación ilegal *La Perla*, era el relativo a su localización. De este modo, parece lógico pensar que la elección del lugar elegido por estos parceladores para el desarrollo de una nueva parcelación no es en modo alguno casual. La propia noticia apunta al hecho de que ésta se sitúe entre dos ámbitos incluidos en el plan general como sectores de suelo urbanizable no programado; en concreto, entre los que engloban los terrenos de las parcelaciones de *La Barquera* y *La Rabada* (*vid.* figura 10.26). Por tanto, se podría pensar que el parcelador está buscando con ello una cierta legitimidad o, cuando menos,

Figura 10.25: Noticia de prensa anunciando los trabajos de clausura de nuevas parcelaciones ilegales.

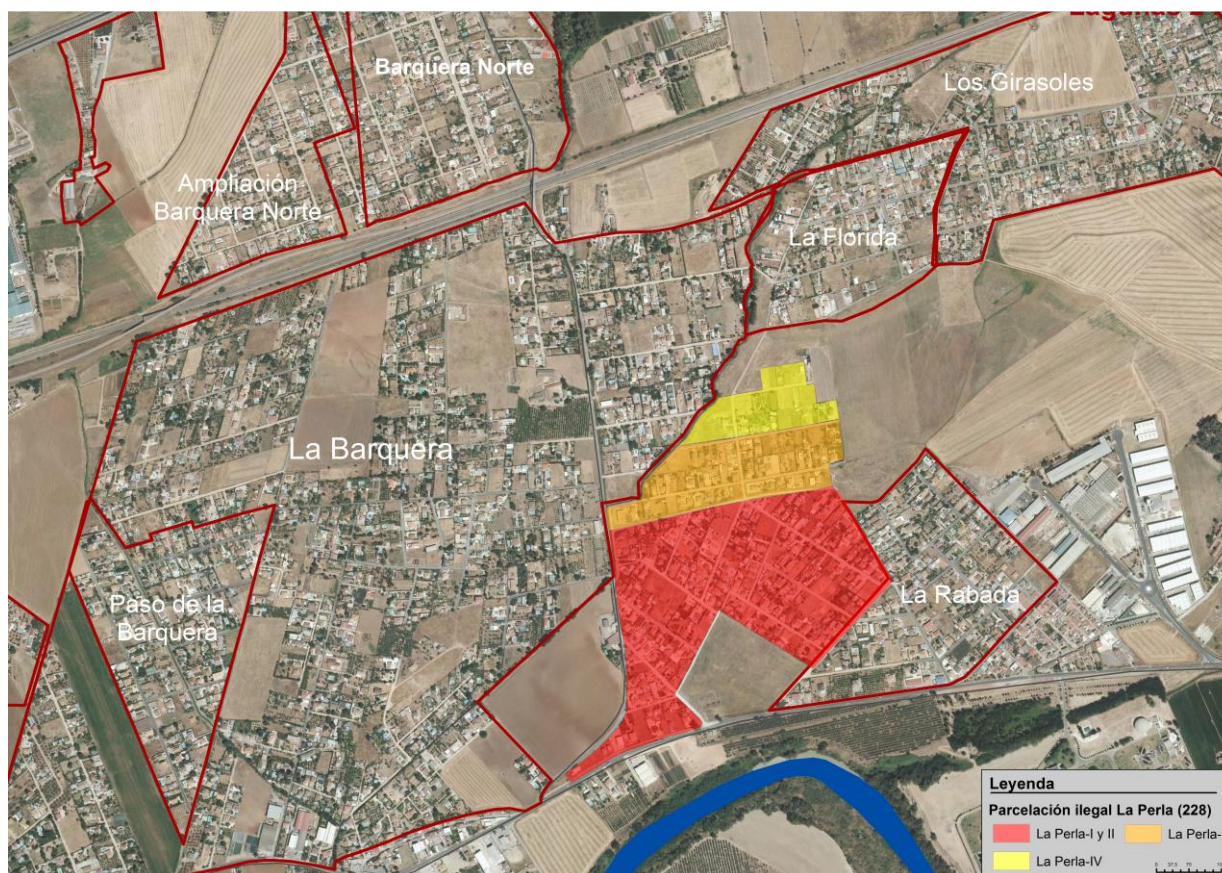


Fuente: Diario Córdoba, 3, enero, 2003, p. 8.

su utilización como reclamo para la venta de parcelas; o, tal vez, buscar argumentos para la posterior reclamación ante la administración para que dichos suelos sean incluidos en alguno de los PAUs colindantes. La imagen de la figura 10.26 muestra la localización de la parcelación ilegal *La Perla* y su relación con el resto de parcelaciones existentes en el entorno; como se ha señalado, tanto *La Barquera* como *La Rabada*, ámbitos con los que linda por el oeste y este respectivamente, están clasificados como suelo urbanizable. Igual ocurre con el ámbito de la parcelación *Los Girasoles*, localizada al norte, que, aunque no tenga conexión física, todo apunta a que no tardará en



Figura 10.26: Localización de la parcelación ilegal La Perla, fases de desarrollo y relación con el entorno.



Fuente: Catastro, 2014; Inventarios y catálogos; CDAU: Elaboración propia.

que esta se produzca a través de la parcelación *La Florida*<sup>473</sup>; de hecho existe un camino que conecta ambos asentamientos.

<sup>473</sup> La Florida es una de las parcelaciones que se incluyeron en el expediente de modificación del plan general por el que se solicitaba su inclusión en los PAUs colindantes (vid. apartado 6.3.1.2).

Como se puede ver, con el desarrollo de las dos primeras fases de la parcelación ilegal *La Perla*, ya se consiguió conectarla con los dos principales asentamientos de la zona; todo apunta a que las ampliaciones posteriores de las fases III y IV lo que se buscaba era la conexión con los situados al norte -*La Florida* y *Los Girasoles*-. En cualquier caso, y con independencia de la clasificación urbanística asignada por el plan general a los suelos ocupados por las diferentes parcelaciones ilegales, lo que es indudable es que en la zona se ha conformado un conjunto urbano muy complejo, tanto por la génesis de los asentamientos que lo componen, como por su posición respecto de infraestructuras como el ferrocarril y, sobre todo, por sus más de 400 ha de extensión superficial. Los esfuerzos y los medios empleados por la administración local para frenar el proceso de formación y consolidación de nuevas parcelaciones ilegales no parece que consiguiera sus objetivos. De hecho, el mapa de la figura 10.27 muestra el estado en el que se encuentra la parcelación de *La Perla* en la actualidad. Como se puede ver, se trata de un asentamiento prácticamente consolidado por la edificación, sobre todo en la zona más meridional.

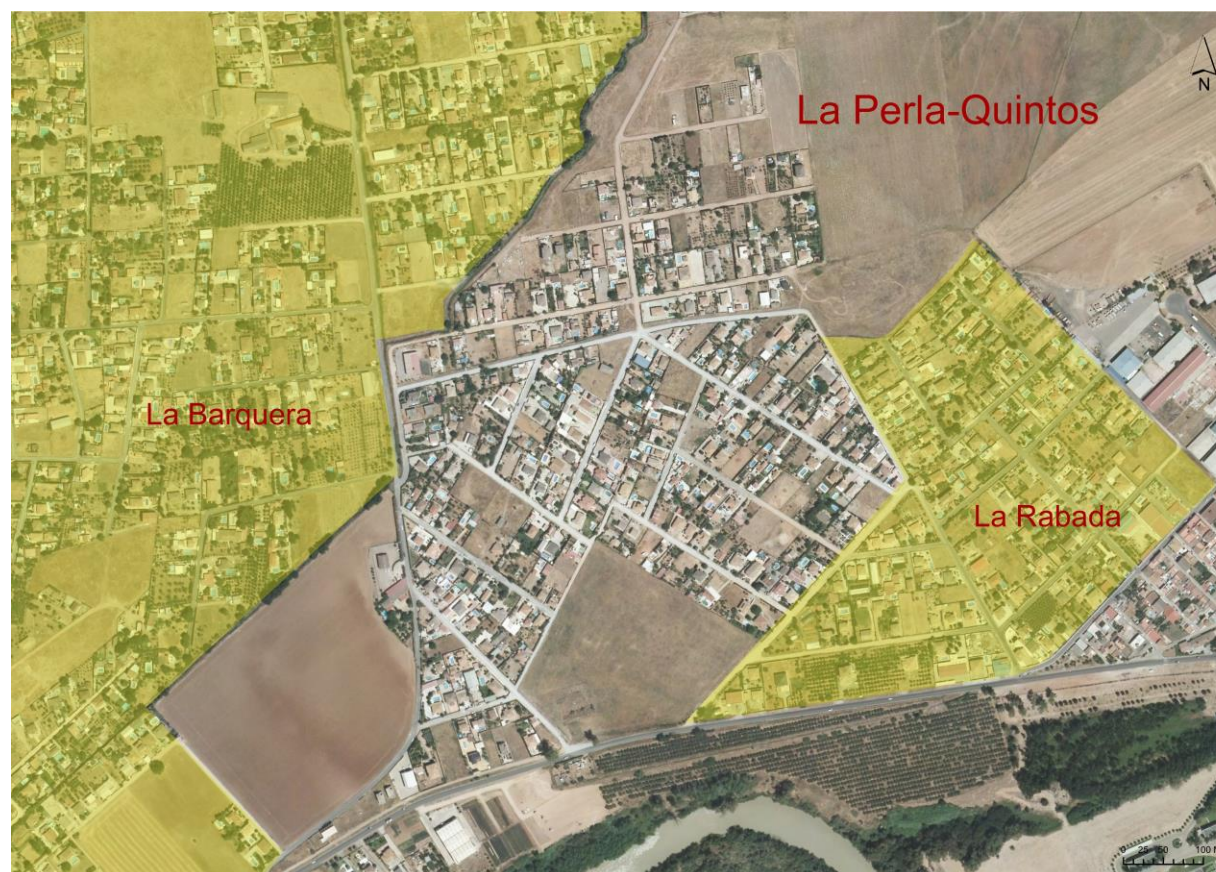
Algunas de las características o singularidades de esta parcelación ilegal que se han destacado en los párrafos anteriores, sirvieron de argumentos para que los parcelistas solicitaran del ayuntamiento su inclusión en alguno de los sectores de suelo urbanizable no sectori-



zados con los que compartía sus límites. En este sentido, las asociaciones de propietarios de las fases I y II y de la fase III<sup>474</sup>, encargaron un documento de planeamiento que justificara la necesidad de que el ayuntamiento considerara la posibilidad de ordenar estos ámbitos<sup>475</sup>. Para los objetivos del discurso que se viene desarrollando, dichos documentos son de interés en la medida en que representan las aspiraciones, no ya de los parceladores que han desaparecido en esta fase de desarrollo del proceso parcelario, sino de los parcelistas. Y dicho interés radica en que lo que se persigue es, en definitiva, la transformación de un entorno rural en un núcleo urbano; en este sentido, no parece que haya un ejemplo más claro que desmienta el mito del parcelista como de aquella persona que busca su reencuentro con un mundo rural añorado. O, al menos, no en estas etapas más modernas del fenómeno parcelario.

De todos los argumentos esgrimidos por los parcelistas para *convencer* a la administración local de la necesidad de reconsiderar la clasificación de estos suelos como no urbanizables de

Figura 10.27: Ortofotografía del estado actual de la parcelación ilegal La Perla.



Fuente: PNOA, 2013: Elaboración propia.

<sup>474</sup> De nuevo se constata la existencia de un único asentamiento urbano y, al menos, dos comunidades de propietarios.

<sup>475</sup> Una copia de dichos documentos fue facilitada por el arquitecto José Moreno Moreno, uno de los redactores de los mismos, a quien este investigador agradece muy especialmente su ayuda, no solo en este asunto, sino a lo largo de toda la investigación.

especial protección y su transformación a otros *más urbanos*, están los que ponen de relieve tanto el alto nivel de personas empadronadas en el ámbito, como el nivel, también muy elevado -casi el 70%-, de viviendas de primera residencia. Como ya se ha apuntado en distintos apartados de la investigación, una de los argumentos utilizados

por los parcelistas para presionar al ayuntamiento y que este cambie su actitud, básicamente con relación a la dotación de servicios de agua y electricidad, es el alto porcentaje de personas empadronadas en las parcelaciones, sobre todo en las de la zona de la vega; y que, por ello, desde distintas asociaciones vinculadas al ámbito parcelista, se recomendaba la necesidad de empadronarse en la propia parcelación. Todo ello sobre la base de establecer una relación directa entre las personas empadronadas y las personas residentes cuando, como es sabido, dicha correlación no se puede hacer o, al menos, no de forma directa. En este sentido, los datos de la tabla 10.08 muestran cómo en las secciones censales sobre las que se asienta la parcelación que se viene comentando<sup>476</sup>, existe una importante discrepancia entre la población empadronada -alrededor de 2.500 personas- y la población residente -apenas 650-. Algo similar ocurre en relación con el porcentaje de viviendas utilizadas como no principales; aquí los datos son aún más llamativos, dado que, según estos, casi el 80% lo es como vivienda no principal, justo lo contrario de lo argumentado por los parcelistas. Sí coinciden en un aspecto del perfil sociodemográfico analizado en el apartado 10.2; en la existencia de una población joven, en algunos casos con un alto grado de dependencia<sup>477</sup> y, por lo demás, con necesidades no cubiertas en cuanto a la dotación de servicios.

Uno de los aspectos que caracterizaba a las parcelaciones agrupadas bajo el subtipo 2.1 era el hecho de no haber alcanzado un grado de urbanización suficiente para garantizar los desplazamientos interiores con cierta seguridad y comodidad. Con todo, el estado del viario pre-

senta un estado de conservación muy superior al de otros subtipos donde se ha caracterizado este indicador como *bajo*. Las imágenes de la figura 10.28 muestran dos ejemplos de sendas calles del interior de la parcelación ilegal *La Perla*. La de la izquierda coincide con uno de los accesos principales desde la denominada carretera de Puesta en Riego -CH-2-, mientras que la de la derecha es del interior de la parcelación. Como se puede ver, en la primera se localizan los elementos de los que suelen disponer la mayor parte de las parcelaciones: Un mapa del callejero de la parcelación junto con la denominación de la misma, los buzones de correos y, por último, los contenedores de basura. Por lo demás, como suele ser común en las parcelaciones de este subtipo, los viales están sin asfaltar, aunque cuentan con un firme de piedra machacada en bastante buen estado de conservación; en este caso, además, la mayor parte de las calles tienen red de alumbrado público.

Por último, y como ya se ha señalado como característica general de la mayor parte de las parcelaciones del área geográfica de la vega, las viviendas existentes son de tipo medio; por lo común de una única planta de altura, con cubierta a cuatro aguas de teja e instalaciones complementarias de carácter tradicional (*vid.* figura 10.29, derecha). No obstante, esto no es óbice para que se puedan encontrar ejemplos de construcciones más o menos ostentosas, ello con independencia de que respondan a un estética, cuando menos, dudosa (*vid.* figura 10.29, izquierda)<sup>478</sup>; en todo caso, una estética que es difícil encontrar fuera del contexto parcelario. Una cuestión esta última que resulta de sumo interés y que merecería un estudio en profundidad, dado que podría permitir hacer una caracterización sociológica del

<sup>476</sup> Se refiere a las secciones 1402110044 y 045 (*vid.* tabla 10.08).

<sup>477</sup> Según lo visto, en la vega occidental existe un alto grado de hogares monoparentales con hijos (*vid.* tabla 10.09).

<sup>478</sup> El nombre que figura en el *frontispicio* de la vivienda dice "las pirámides de Carmen y Manuel".



Figura 10.28: Imágenes del viario interior de la parcelación ilegal La Perla.



Fuente: Archivo del autor (2017).

Figura 10.29: Ejemplos de distintos tipos de viviendas existentes en parcelaciones del subtipo 2.1.



Fuente: Archivo del autor (2017).

parcelista a partir de la imagen que proyecta hacia el exterior a través de los elementos contruidos; de ellos, la propia edificación es la más relevante, pero los vallados exteriores presentan también un extraordinario interés con relación a estas cuestiones. Si a los dos anteriores se añadiese el nombre que los parcelistas suelen colocar en las fachadas de las parcelas, ya se tendría el trinomio del simbolismo parcelario<sup>479</sup>.

El conjunto de parcelaciones ilegales que se han analizado en los párrafos anteriores compartían, además de otras cuestiones, el hecho de pertenecer a una de las últimas etapas de desarrollo del fenómeno parcelario y, por otro lado, el de su localización sobre suelos clasificados como no urbanizables y, además, con la categoría de especial protección. El primer aspecto no les ha impedido alcanzar un grado de consolidación muy similar, si no superior, al de muchas parcelaciones de formación más temprana; ello se debe fundamentalmente, al hecho de que su desarrollo ha coincidido con el del ciclo expansivo de la economía. Pero tampoco el segundo; es decir, la categoría de especial protección del territorio afectado por estas parcelaciones no ha impedido que hayan ido consolidándose con *total normalidad*, dentro de la excepcionalidad del propio fenómeno. Esto es debido a que dicha categoría de suelo no depende de la aplicación de ninguna legislación sectorial o de otro tipo de planeamiento territorial de carácter vinculante; se trata de una categoría asignada por el planeamiento urbanístico que, como es conocido, es potestativo y discrecional de la administración local<sup>480</sup>.

<sup>479</sup> El trabajo de campo ha permitido recoger una gran cantidad de información de los aspectos señalados, por lo que no se renuncia a completar la presente investigación con trabajos posteriores que profundicen en estas u otras cuestiones.

<sup>480</sup> Ello no significa que la asignación de una u otra categoría de suelo sea un acto arbitrario, pero sí que la administración local tiene margen para decidir qué suelos

### 10.5.2. La especial protección como rasgo esencial: El subtipo 2.2

A diferencia de lo que ocurre con las parcelaciones ilegales del subtipo anterior, las que se han agrupado bajo el presente, tienen en común, además de otros aspectos que se irán analizando, el hecho de estar asentadas sobre suelos no urbanizables de especial protección derivada de la aplicación de alguna legislación sectorial. Este es sin duda, el rasgo, no solo que mejor las caracteriza, sino también el principal elemento limitante para su futuro desarrollo y consolidación.

La tabla 10.18 recoge las parcelaciones ilegales que se han agrupado bajo el subtipo 2.2 que, como se indicaba, comparten como rasgo diferenciador respecto del resto de parcelaciones de la vega, el estar asentadas en suelos sobre los que es de aplicación algún tipo de legislación sectorial que obliga a su consideración como de especial protección. Por lo demás, la mayor parte de ellas también tienen en común haber alcanzado un grado de urbanización algo inferior a las del subtipo anterior; por último, frente a lo que ocurría en aquel, las que aquí se presentan tuvieron su origen en las etapas más tempranas de desarrollo del fenómeno en este ámbito. Este último, es un aspecto especialmente relevante por cuanto está poniendo de manifiesto que las afecciones sectoriales que pesan sobre estas parcelaciones ha limitado su desarrollo posterior; prueba de ello es que la mayor parte de los asentamientos coetáneos están en la actualidad sobre suelos clasificados como urbanizables.

---

se protegen, cuáles no, siempre de manera justificada; en Andalucía, la aprobación definitiva de los planes generales de ordenación urbanística -en la denominación que reciben en este contexto territorial- es potestad de la administración regional.



Las tres afecciones sectoriales aludidas son las relacionadas con el aeropuerto -zona de cautela-, con las zonas con riesgo de inundación y, por último, las derivadas de la aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía sobre los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural -BIC-. De los citados, fue este último el que levantó un mayor grado de enfrentamiento entre las administraciones local y regional; el ayuntamiento pretendía que la Junta de Andalucía modificara el ámbito de protección del yacimiento arqueológico para que las parcelaciones ilegales quedasen fuera de éste. Esta situación tuvo un hito relevante en el Pleno del ayuntamiento celebrado el cinco de octubre de 2006, cuando el Partido Popular presentó una propuesta en dichos términos y ésta fue respaldada por la alcaldesa -Rosa Aguilar<sup>481</sup>- y su grupo político -Izquierda Unida-; el partido socialista finalmente se abstuvo. Aunque también es probable que detrás de estos hechos no solo se estuviera buscando una salida a estas parcelaciones. Dos días después, en una pequeña columna de opinión de un diario local (Poyato, 2006) se informaba, entre otras cuestiones, del hecho de que

<sup>481</sup> Solo tres años más tarde, en abril de 2009, Rosa Aguilar renunciaría a su puesto de alcaldesa y se incorporaría al de Consejera de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, entonces presidida por el socialista José Antonio Griñán. En dicha consejería recaían entonces las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Un año más tarde, abandonaría este puesto al ser nombrada Ministra de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

**Tabla 10.18:** Relación de las parcelaciones ilegales de la vega del Subtipo 2.2.

Subtipo	Cod	Denominación	Grado Urban.	Calidad Edific.	Accesi- bilidad	Clas/ Sup.	Inicio	Clasific. PGOU'01	Tipología Dto 2/2011
2.2	250	Majaneque Este (sur)	Medio	Media	Normal	Mediana	1997-2002	SNU-EP	-
	167	Las Cigüeñas					1984-1996	SNU-P	
	166	Llanos de la Vega							
	163	Cercado de Las Pitas	Ato. Urb.						
	164	Córdoba La Vieja							
	140	La Altea-Guadalvalle							
	159	Cañuelo Bajo							
	170	Los Ciruelos (Amp. Qdas. Bajas)							

Parcelaciones en zona inundable

Parcelaciones dentro del Bien de Interés Cultural de Medina Azahara

**Fuente:** PGOU.86: Elaboración propia.

alguien<sup>482</sup> había comprado el suelo situado entre las parcelaciones ilegales de *Las Pitas* y *La Gogoja*, poniendo de manifiesto lo que supondría, en cuanto a revalorización de dichos suelos, si estos fueran desafectados de su especial protección por estar incluidos en el BIC de Medina Azahara; junto a ello, se señalaba que, tanto el PP como IU eran conocedores de ese hecho.

Las noticias publicadas en la prensa local al día siguiente, señalaban que en el salón del plenos había un importante grupo de parcelistas de la zona que, junto con los que habían quedado a las puertas del ayuntamiento, se cifraron en alrededor de doscientos (Vega, 2006). La posición del Partido Socialista -que entonces gobernaba la administración regional-, hizo que un importante grupo de dichos parcelistas

<sup>482</sup> Ese alguien era el conocido industrial local de la joyería, promotor inmobiliario y constructor Rafael Gómez, alias *Sandokán*.

**Figura 10.30:** Noticias de prensa aparecidas tras la aprobación en el pleno del ayuntamiento de la propuesta de solicitar a la Junta de Andalucía la reducción del ámbito protegido de Medina Azahara.



Fuente: Diario Córdoba, 6, octubre, 2006, p. 2.



Fuente: El País, 6, octubre, 2006, p. 35.

se dirigieran a la sede de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, situada justo en frente del ayuntamiento, con el objeto de trasladar sus protestas ante dicha administración (*vid.* figura 10.30). La actitud poco dialogante y, ciertamente crispada, de algunos de estos parcelistas, hizo que se vivieran momentos de mucha tensión, fruto de los cuales la propia delegada de cultura manifestara con posterioridad su voluntad de emprender acciones legales contra estos vecinos tanto por las amenazas que manifestaba haber recibido, como por las agresiones a dos funcionarios (Guerrero, 2006). De manera paralela, los parcelistas de la parcelación ilegal *Las Pitás* habían presentado en la Gerencia de Urbanismo -entonces dirigida por Izquierda Unida- un

plan especial de saneamiento y abastecimiento para dotar de tales servicios a dicha parcelación; las advertencias de la administración regional de que la aprobación del mismo podría ser llevada ante los tribunales (*ibidem*) hizo que dicho plan no fuese finalmente aprobado.

Por diversas circunstancias, esta situación de claro enfrentamiento entre ambas administraciones e, incluso, entre los partidos políticos con representación en el ayuntamiento, ha ido remitiendo. Pero también la actitud de los parcelistas de la zona; de hecho, durante las actividades programadas para la misión de evaluación llevada a cabo por ICOMOS con objeto de la candidatura del yacimiento arqueológico de Medina Azahara para ser ins-

crita en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO, los parcelistas, al igual que otros propietarios afectados por la delimitación propuesta, fueron invitados a pronunciarse sobre tal candidatura. Para sorpresa de los asistentes, entre los que este investigador se encontraba<sup>483</sup>, los parcelistas mostraron su más absoluto apoyo a la propuesta, algo que, por lo demás, no deja de llamar la atención, dado que, a partir de la declaración de Medina Azahara como Patrimonio Mundial, la

<sup>483</sup> Lo hacía en calidad de miembro del Comité Nacional de ICOMOS como integrante de la *Misión Evaluadora*.



zona que hoy ocupan estas parcelaciones pasaba a formar parte de la Zona de Amortiguamiento del bien declarado. Es decir, sumaban a su situación de suelos especialmente protegidos, una nueva afección, esta vez de carácter internacional.

#### 10.5.2.1. Cuando el agua entra por la puerta....: El conjunto La Altea-Guadalvalle

A pesar de los momentos de tensión entre las distintas administraciones, y entre éstas y el colectivo de parcelistas, lo cierto es que el hecho de proteger unos suelos por su afección, en este caso de tipo patrimonial, solo advierte de consecuencias administrativas o, a lo sumo penales, contra aquéllos que promuevan acciones que puedan atentar contra el bien protegido. Este no es el caso ni de parcelaciones que se sitúan sobre suelos especialmente protegidos por riesgo de incendios ni las que lo están en zona inundable; en ambos casos, pasar por alto o contravenir las prohibiciones asociadas a dichos niveles de protección entraña, además de las anteriores, un riesgo cierto para la vida de las personas.

En 2010 se produjo el último gran episodio de inundaciones provocadas por el desbordamiento del río

Guadalquivir a su paso por Córdoba. Las consecuencias sobre las parcelaciones localizadas en las zonas más próximas al río fueron, en algunos casos, devastadoras (*vid.* figura 10.31, derecha). Con independencia de que en ese momento se achacara esta situación a la política de desembalses del organismo regulador, lo cierto es que la proximidad al cauce del río de un importante número de viviendas construi-

**Figura 10.31:** Localización de las parcelaciones ilegales del entorno del aeropuerto y del río Guadalquivir (izda.), y efectos de las inundaciones de 2010 (dcha.).



Fuente: Elaboración propia.

Fuente: Diario Córdoba, 23-02-2010 (arriba); Plataforma de Afectados por las Inundaciones (abajo).

das ilegalmente sobre alguna de las parcelaciones ilegales de la zona (*vid.* figura 10.31, izquierda), estaría detrás de la principal causa de este hecho. Con todo, y a pesar de los cuantiosos desperfectos sobre los inmuebles, no hubieron de lamentarse daños personales.

Los efectos de estas inundaciones sirvieron, además de como un acto de llamamiento a las consecuencias que podía llevar aparejadas la permanencia de estas viviendas en una zona de alto riesgo de inundación, como elemento para que los parcelistas afectados hicieran causa común e iniciaran acciones de presión ante las administraciones con la intención de que se acometieran trabajos sobre el cauce del río que evitara futuros episodios como el vivido. Fruto de ello, en 2010 se creó la *Plataforma de afectados por las inundaciones del Guadalquivir* cuyos objetivos eran, básicamente los señalados anteriormente; aunque, como la presentación de su blog<sup>484</sup> señala, también los de pedir a la administración gestora de la cuenca en esos momentos *que se responsabilicen de los daños materiales, físicos y morales, consecuencia de esta catástrofe, que podía haberse evitado y que se indemnice a las familias afectadas* (*vid.* nota al pie anterior). El trabajo de esta plataforma, fundamentalmente formada por parcelistas de las parcelaciones afectadas por las inundaciones de 2010, han conseguido, en primer lugar, que se cree lo que se ha dado en llamar la *Mesa del Río*, un ámbito de trabajo en el que están implicadas las distintas administraciones y organismos públicos concernidos, además del Consejo de Movimiento Ciudadano; y por otro lado, que se les incluya como miembros de dicha mesa<sup>485</sup>.

<sup>484</sup> Para más información se puede consultar su blog: <http://plataformainundacionesguadalquivir.blogspot.com/> [última consulta realizada el 15 de abril de 2019].

<sup>485</sup> La última entrada del blog hace referencia a este hecho y a su publicación en la prensa local [última consulta realizada el 15 de abril de 2019].

Con independencia de lo que los parcelistas consigan en su papel de *lobby*, lo cierto es que algunas de las consecuencias de los sucesos descritos en los párrafos precedentes son en la actualidad más que evidentes. La imagen del abandono que presentan diversos puntos del conjunto formado por las parcelaciones ilegales situadas entre el aeropuerto y la margen derecha del río Guadalquivir, es más que evidente. Las imágenes de la figura 10.32 muestran dos ejemplos de parcelas y viviendas abandonadas en esta zona. Es decir, lo que la protección legal no ha conseguido, lo ha hecho la fuerza de la naturaleza.

Esta situación de abandono es especialmente patente en las zonas más próximas al cauce del río, donde es muy frecuente, además de la existencia de viviendas abandonadas como las mostradas en la figura 10.32, también procesos de aparición de infravivienda vinculada a colectivos de personas inmigrantes. A ello se añade que los viales de dichas zonas presentan un estado de urbanización y mantenimiento muy inferior al del resto de la parcelación (*vid.* figura 10.33), por lo que se dan situaciones muy contrastadas entre algunos ámbitos que mantienen viviendas y viales de cierta calidad y buen estado de conservación, frente a otras que pueden identificarse como la imagen de la precariedad y la marginalidad.

Según lo señalado, el estado de la mayor parte de las parcelaciones ilegales agrupadas bajo este subtipo, se mantienen en una situación realmente compleja de cara a su futura consideración desde el punto de vista urbanístico. Pero, a pesar de ello, lo cierto es que, salvo en el caso extremo que se acaba de analizar, el resto han ido consolidándose como asentamientos urbanos con unas condiciones de habitabilidad que pueden considerarse como aceptables.



Figura 10.32: Ejemplos de distintos tipos de viviendas existentes en parcelaciones del subtipo 2.1.



Fuente: Archivo del autor (2017).

Figura 10.33: Ejemplos de distintos niveles de urbanización en el conjunto La Altea-Guadalvalle.



Fuente: Archivo del autor (2017).



### 10.5.3. La imagen de la precariedad: El subtipo 2.3

La afirmación hecha en la parte final del apartado anterior no es, en modo alguno, aplicable a las parcelaciones ilegales que se han incluido en el presente subtipo. En este sentido, y al igual que ocurría para las que lo hicieron en el mismo, pero del área geográfica de la sierra, se trata de un conjunto de parcelaciones que, sobre todo debido a su situación geográfica, no han alcanzado unos niveles de consolidación muy elevados. De este modo, la localización de la mayor parte de estos asentamientos en lugares poco accesibles (*vid.* figura 10.24) y, en algunos casos ocupando espacios marginales -lindando con las vías del ferrocarril o cauces de arroyos, etc.-, junto con su bajo grado de urbanización, acentúa su imagen externa de cierta precariedad.

La figura 10.34 muestra dos ejemplos que tratan de evidenciar de

manera gráfica la situación descrita en el párrafo anterior. Como se puede comprobar, existen diferentes elementos que acentúan o resaltan esa imagen de precariedad aludida. Entre ellos, se puede destacar el mal estado del viario, que muestra una ausencia total de labores de mantenimiento, la predominancia de vallados de parcelas de ínfima calidad y, en muchas ocasiones, mal conservados, pero también la imagen de abandono de un buen número de parcelas; a todo lo anterior se puede añadir la presencia de edificaciones de factura arquitectónica muy pobre, etc. En definitiva, una serie de elementos que, al convivir en un mismo espacio, dan al conjunto una imagen de asentamiento muy próximo a la marginalidad.

Las parcelaciones ilegales que se han agrupado bajo este subtipo son las más numerosas de los tres considerados en el tipo 2. Hay tres as-

**Figura 10.34:** Ejemplos de la *imagen de la precariedad* de algunas de las parcelaciones ilegales del subtipo 2.3.



**Fuente:** Archivo del autor (2017).

pectos que las caracterizan como grupo y las distinguen de los otros dos: bajo grado de urbanización alcanzado, ser las de menor tamaño y, por último, pertenecer a las etapas más modernas de desarrollo del proceso parcelario (*vid.* tabla 10.19). Como se puede ver, en la tabla 10.19 se han resaltado aquellas parcelaciones ilegales que el ayuntamiento de Córdoba entendía que debían incorporarse a los PAUs de las parcelaciones colindantes<sup>486</sup>; ello a pesar de que, como se mostraba en las imágenes de la figura 10.34, el estado general de algunas de esas parcelaciones presenta un nivel de desarrollo muy inferior al de las incluidas en los sectores de suelo urbanizable no programado. Por otro lado, en relación con el resto de los indicadores, cabe destacar que la mayor parte de estas parcelaciones cuentan con un nivel de accesibilidad que se ha calificado de *malo*, el más bajo en el rango establecido por la investigación (*vid.* apartado 7.6.2). Esta decisión se sustenta en el hecho de que, como se viene apuntando, las principales parcelaciones ilegales de este subtipo han ido ocupando lugares, muchas veces residuales o marginales y, en todo caso, con peores condiciones de accesibilidad que los asentamientos vecinos, con los que muchas veces se relacionan funcionalmente. Ejemplos de esto último, serían las parcelaciones ilegales de *Candilejas* (207) y *Nº Sur Cº de las Abejorreras* (208), ambas asentadas sobre suelos que habían quedado vacantes en el interior de la parcelación de *Casillas* (124), esta última clasificada como suelo urbanizable no programado. Pero también las dos que comparten nombre y situación -*El Aljarafe-El Alcaide* (215) y (216), asociadas a las de la *Ctra. de Encinarejo km. 4-5* (180) y *Ctra. de Encinarejo km. 4* (178), ambas también clasificadas como suelo urbanizable no programado.

---

<sup>486</sup> Esta cuestión fue tratada en el apartado 6.3.1.2.

El otro aspecto destacado de estas parcelaciones era el relacionado con su bajo nivel de urbanización. En este sentido, las imágenes de la figura 10.34 mostraban dos ejemplos del estado del interior de las mismas, destacando, entre otros, el deficiente estado del viario; una cuestión que, como se puede ver en la tabla 10.19, es común para todas las parcelaciones ilegales de este subtipo. Así, por lo general, se trata de calles de anchura menos generosa que las del resto analizadas que, como norma están sin asfaltar y, además, con pavimentos en muy mal estado debido a la falta de trabajos de mantenimiento y reparación; por último, salvo raras excepciones, carecen de red de alumbrado público.

El importante número de parcelaciones ilegales que se han incluido en este subtipo hace que, a pesar de que compartan su situación con relación a la mayor parte de los indicadores utilizados en su caracterización, presente casuísticas diversas. Con todo, existen determinados casos en los que, no tanto por su génesis o su estado general actual que, como se ha mostrado anteriormente, es muy similar para todas ellas, sino por su devenir histórico, se ha considerado que debían ser objeto de una especial atención; y, en todo caso, como ejemplo representativo de este grupo de parcelaciones.

#### 10.5.3.1 ¡Y no hubo una quinta vez! O la terquedad del fenómeno parcelario

Los intentos por frenar el proceso de formación de nuevas parcelaciones ilegales tuvieron diferentes episodios especialmente relevantes, algunos de los cuales ya han sido comentados en apartados anteriores de este mismo capítulo, así como en otros puntos de la tesis (especialmente, *vid.* apartado 6.2 y 7.2). Uno de los más recientes, aunque, a la luz de los resultados está claro que no el más efectivo, fue el

**Tabla 10.19:** Parcelaciones ilegales del subtipo 2.3: En verde, las incluidas en el expediente de modificación del plan general para su inclusión en los PAUs próximos.

Subtipo	Cod	Denominación	Grado Urban.	Calidad Edific.	Accesibilidad	Clas/ Sup.	Inicio	Clasific. PGOU'01	Tipología/ Dto 2/2012
2.3	212	La Florida	Bajo	Media	Normal	Mediana	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.
	214	Ampliación El Castillo						-	-
	252	El Rosal del Rubio							
	330	La Fuensanta			Mala	Pequeña	1997-2002	SNUEP-VG	Ato. Urb.
	216	El Aljarafe-El Alcaide V.F. y Ayo.							Edf. Aisl.
	232	Vega Occ. de Cuesta Blanquilla							
	268	Montón de la Sierra							
	210	El Cubetero							
	207	Candilejas							
	215	El Aljarafe-El Alcaide V.F. y Ayo.							
	237	Vega Occ. Cuesta Blanquilla 2							
	238	El Alcaide-Vía Férrea y C.E.-2							
	283	El Ángel Oeste							
	329	Ampliación El Cubetero							
	208	Nº Sur Cº de las Abejorreras							
	209	Camino de la Alameda							
	242	Núcleo rural de Aguilarejo Bajo							
	223	Veredón de los Pinos					a1974	SNU-AR. 1	Hab. Rral.

Parcelaciones incluidas en el expediente de modificación del PGOU.01 para su incorporación a los PAUs

Fuente: PGOU.86: Elaboración propia.

llevado a cabo a lo largo de los primeros meses de 2001, cuando el plan general aún no había sido aprobado definitivamente -lo sería en diciembre de ese mismo año-. Como consecuencia de dichas actuaciones, se precintaron un buen número de nuevas parcelaciones, y no solo desde el punto de vista administrativo sino, como se ha mostrado anteriormente, por medio de la colocación de cancelas en el acce-

so a dichas parcelaciones o la ejecución de zanjas en estos para impedir la entrada de los parcelistas al interior del nuevo asentamiento.

La parcelación ilegal *El Rosal del Rubio* (252) fue una de las elegidas por el ayuntamiento de la capital para llevar a cabo estas actuaciones, desarrollándose, según consta en la noticia de prensa publicada años después, en los últimos días del mes de mayo de 2001 (Vega, 2008). La noticia señalaba, con un cierto aire tendencioso, que "[...] urbanismo permite hacer 150 chalés en El Rosal del Rubio, parcelación precintada en 2001" (*ibidem*); tendencioso porque parece que el periodista quiere dar a entender que la Gerencia de Urbanismo ha dado autorización para construir *los chalés*, algo del todo imposible por tratarse de suelos no urbanizables especialmente protegidos. Pero, además de tendenciosa, la noticia exagera, tanto en la consideración de las construcciones allí existentes como *chalés*, como por el número. En

el primer caso porque, en la actualidad, apenas si existen cincuenta construcciones sobre las algo más de sesenta y cinco parcelas<sup>487</sup>; y en segundo, porque solo cinco de ellas cuenta con superficies superiores a los 150 m<sup>2</sup>. Como es obvio, se desconoce el concepto que este pe-

<sup>487</sup> En el acceso a la parcelación están colocados los buzones de correos; solo existe sitio para cien. Pero, además, la mayor parte de ellos están inservibles, lo que da a entender su falta de utilización.

riodista pueda tener de lo que es un chalé, pero no parece que construcciones con superficies por debajo de los 100 m<sup>2</sup> (dos terceras partes están en ese rango) -equivalente a un piso de tres dormitorios- pueda considerarse como tal. En todo caso, y más allá de lo anecdótico de la tendencia al sensacionalismo que tienen ciertos sectores de la prensa, por otro lado, casi consustancial a las dinámicas sociales actuales, lo que es innegable es el hecho de que, a pesar de los esfuerzos de la Gerencia de Urbanismo por frenar el proceso, estos no tuvieron los efectos deseados.

Pero, como se apuntaba, la de *El Rosal del Rubio* no era la única parcelación de las entonces denominadas como *incipientes* sobre las que la Gerencia de Urbanismo actuó para frenar su desarrollo. En este sentido, unos meses antes se llevaron a cabo acciones similares sobre *El Montón de la Sierra* (268), una parcelación situada en la zona oriental de la vega y al norte del canal del Guadalmellato (*vid.* figura 10.24). La historia de esta parcelación es especialmente relevante porque el organismo del ayuntamiento intentó hasta en cuatro ocasiones frenar su desarrollo (*vid.* figura 10.35) y, a pesar de ello, y de llevar a los tribunales al parcelador (*vid.* apartado 7.2.3), la ejecución de nuevas construcciones siguió en su interior.

En la actualidad, esta parcelación ilegal presenta un nivel de consolidación muy bajo, sobre todo si se comparara con la mayor parte de las parcelaciones del resto de los subtipos de la zona de la vega; e incluso, de algunas de las analizadas en el presente apartado. No obstante, la imagen que presenta, en cuanto al grado de urbanización, calidad de las edificaciones y de las construcciones auxiliares, así como el aspecto asociado a la falta de limpieza y mantenimiento del gran número de parcelas vacías, es representativa de las parcelaciones ilegales que se han agrupado bajo este subtipo. En este sentido, las imágenes de la figura 10.36 muestran el aspecto que tiene el inte-

Figura 10.35: Noticia sobre la clausura de la parcelación ilegal *Montón de la Sierra*.



Fuente: Diario Córdoba, 29, junio, 2004, p. 8.

rior de la parcelación actualmente. Como se puede comprobar, todas las cuestiones destacadas al comienzo del apartado, cuando se comentaban los rasgos generales de las parcelaciones del subtipo, son perfectamente identificables en ésta; e igual ocurriría si se mostraran imágenes de *El Ángel Oeste* (283), *Ampliación El Cubetero* (329), *Can-*



*dilejas* (207), etc. Se trata, en definitiva, de las parcelaciones ilegales donde la *componente rústica* es especialmente visible.

En cualquier caso, y a pesar de lo que pudiera pensarse en un primer momento en cuanto a la poca eficacia de las acciones acometidas por la Gerencia de Urbanismo para poner freno al desarrollo de nuevas parcelaciones ilegales, lo cierto es que, al menos aquellas de mayores dimensiones donde se puso especial empeño por llevarlas a efecto, el grado de desarrollo y consolidación es manifiestamente inferior que el del resto de parcelaciones similares. O, al menos, ha servido como efecto disuasorio, bien frenando la construcción de nuevas edificaciones, o de acometer obras de mejora de la urbanización. En el primer caso, porque el parcelista no parece estar dispuesto a invertir en un ámbito en el que no tiene expectativas de que existan posibilidades

de ir paulatinamente dotándose de unos servicios mínimos imprescindibles -al menos suministro eléctrico-, si no para llevar una vida *normal*, sí al menos, para tener el menor número de incomodidades posibles. Y en el segundo, porque la falta de una masa crítica de parcelistas, imposibilita que sea económicamente rentable acometer obras de mejora de la urbanización. Todo ello se conjura para que, paulatinamente se vaya consolidando la *imagen de la precariedad*.

**Figura 10.36:** Ejemplos de la imagen de la precariedad de algunas de las parcelaciones ilegales del subtipo 2.3.



**Fuente:** Archivo del autor (2017).



De las tres áreas geográficas analizadas, la de la vega es, con toda seguridad, donde el fenómeno parcelario ha alcanzado un mayor grado de complejidad. Ello por diversas razones que se analizarán a continuación, pero, sobre todo, porque en la estrecha franja de territorio que ocupa ésta, se desarrollan casi tres cuartas partes de todas las parcelaciones ilegales consideradas en la investigación. Junto a esta circunstancia, el otro elemento que contribuye a dicha complejidad, es la necesaria convivencia de este importante número de asentamientos urbanos de origen no planificado con las redes de infraestructuras de transporte de todo tipo, además de algunas de las dotaciones y equipamientos públicos de carácter estratégico, tanto para la ciudad como para el territorio metropolitano; a ello habría que añadir la presencia del yacimiento arqueológico de Medina Azahara, recientemente declarado Patrimonio Mundial.

Por otro lado, las parcelaciones ilegales que se asientan sobre los suelos de la vega, representan el último estadio del proceso parcelario que se viene desarrollando en el municipio de manera ininterrumpida desde mediados de los años sesenta del siglo pasado hasta la actualidad. En este sentido, los principales rasgos del fenómeno en este ámbito espacial son manifiestamente diferentes a los de la sierra o el piedemonte. Desde el punto de vista morfológico, porque se trata, por lo general, de parcelaciones de menor extensión superficial que, además, están conformadas por parcelas de tamaños inferiores; a lo anterior habría que añadir el predominio del plano ortogonal. Junto con las construcciones tradicionales tipo chalé, en las parcelaciones de la vega también es frecuente encontrar viviendas construidas a partir de diseños de arquitectura de líneas contemporáneas, un aspecto que singulariza al fenómeno en este dominio geográfico. Por último, otro rasgo distintivo es la coexistencia del uso residencial, tanto de primera como de segunda residencia, con otros de distinto tipo,

como industriales, comerciales, etc., e incluso los de carácter más rural. Todos estos aspectos, terminan por configurar núcleos semiurbanos, dada la falta de infraestructuras y servicios públicos básicos, que, a pesar de ello, proyecta una imagen exterior con un evidente carácter urbano. Pero, además, todo este complejo sistema urbano se desarrolla sobre una matriz territorial donde aún tiene cierta importancia las labores agrícolas tradicionales, cuestión que no está exenta de conflictos dada la incompatibilidad de algunas tareas vinculadas a las modernas técnicas de explotación con los usos residenciales.

Además del morfológico, las parcelaciones ilegales de la vega también presentan algunos otros signos distintivos respecto del resto. De este modo, los inicios tardíos del fenómeno en este ámbito espacial, pero, sobre todo, el fuerte dinamismo de éste en el decenio de los noventa y en el dos mil hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria, llevó aparejado la aparición de nuevos perfiles, tanto de parcelistas como de parceladores. Los primeros con un carácter más urbanita, de ahí los nuevos modelos constructivos de viviendas, la paulatina conversión de éstas en residencia habitual o la baja presencia de elementos que hagan recordar la vocación rural inicial de este tipo de asentamientos. En cuanto a los segundos, las diferencias se manifiestan por la profesionalización de esta figura, acentuando la vertiente puramente especulativa del fenómeno; por ello, se amplía la oferta de parcelas para abarcar a un sector cada vez más amplio de la población. Unas personas que ahora ya no buscan un lugar para una segunda residencia en condiciones *similares* a las de las clases más acomodadas, o no solo eso. En esta fase del proceso, el abanico se amplía para acoger todo tipo de usos, así como un gran espectro sociodemográfico.



# CONCLUSIONES

- I. Respecto al objeto: La conceptualización de las parcelaciones ilegales
- II. Respecto de la importancia y dimensión del fenómeno parcelario en Córdoba
- III. Respecto del papel de los agentes protagonistas
- IV. El significado de las parcelaciones ilegales en las áreas geográficas afectadas

\_ Futuras líneas de investigación



[...] la ciudad es la forma más perfecta y evolucionada del paisaje humanizado, de un espacio terrestre cuyos caracteres naturales han sido profundamente alterados por la obra del hombre traducida en cultura. Como paisaje y espacio humanizado, la ciudad, geográficamente, es la expresión material de las actividades y funciones desarrolladas por los hombres que en ella viven y del grado de organización social y cultural alcanzado por éstos.

M. de Terán, 1951

## CONCLUSIONES Y NUEVAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN





## I. Respecto al objeto: La conceptualización de las parcelaciones ilegales

La tesis ha permitido poner de manifiesto la dificultad a la que se ha enfrentado la comunidad científica para la definición y caracterización de determinados procesos de desarrollo asociados al crecimiento de las ciudades durante los últimos decenios. En este sentido, la similitud que algunos de estos estaban adoptando, sobre todo desde el punto de vista de su forma física, con otros que se venían produciendo en diferentes contextos, pero básicamente en el anglosajón, hizo que pronto se utilizaran los mismos términos para definir fenómenos no siempre homologables. Como se ha demostrado, algunos de estos términos se han venido usando de una forma inadecuada; este ha sido el caso de *ciudad difusa*, cuestión puesta de manifiesto por el propio F. Indovina. Otros, como el de *urban sprawl*, o dispersión urbana en su traducción al castellano, han seguido caminos más o menos similares, aunque su utilización ha sido mucho más profusa. Todo ello, se debe a que la forma adoptada por estos en el lugar donde sirvió para caracterizarlos -ámbito anglosajón-, era muy similar a la de otros modos de crecimiento de la mayor parte de las ciudades españolas en los últimos decenios, pero no en cuanto a otras como las funcionales, sociodemográficas, etc. En definitiva, la tesis ha evidenciado la falta de rigor científico que, en algunos casos, ha existido a la hora de asimilar conceptos como los de ciudad difusa, dispersión urbana, *urban sprawl*, urbanización dispersa o difusión urbana. En unas ocasiones, porque son términos extrapolados directamente de determinados contextos territoriales, sociodemográficos y culturales que poco o nada tienen que ver con el desarrollo urbano de las ciudades españolas ni con su entorno cultural; y en otras, porque se

confunde una forma de ocupación del territorio -hábitat disperso frente a hábitat concentrado- con la mayor o menor densidad edificatoria o demográfica existente dentro de los asentamientos urbanos que conforman dicho hábitat.

La conclusión a la que llega la investigación con relación a estas cuestiones, es que todos los anteriores son ejemplos de *difusión de lo urbano* en un espacio rural más o menos amplio, pero siempre fuera de los límites de la ciudad planificada; una difusión de lo urbano, entendido este último término en un sentido amplio y desde una perspectiva formal, que puede adoptar las formas más diversas, tanto desde el punto de vista físico como funcional, pero también en relación con su origen planificado u orgánico; a ello habría que añadir el modo que presenta la relación que paulatinamente se va configurando entre estos nuevos asentamientos y la ciudad, o con los asentamientos vecinos, equipamientos, dotaciones, infraestructuras, etc.

Por otro lado, la tesis ha demostrado la relación existente entre las urbanizaciones de segunda residencia y el fenómeno parcelario, y se afirma que las primeras son el antecedente y referente conceptual y social del segundo. En este sentido, las parcelaciones ilegales surgieron en España hacia mitad de los años sesenta, y sobre todo, a lo largo de los setenta del siglo pasado, como respuesta a una demanda creciente de la incipiente clase media trabajadora; un sector de la población que, tras haber visto cubiertas sus necesidades básicas -fundamentalmente tener una vivienda habitual en propiedad y vehículo privado-, y con tiempo libre y capacidad de ahorro, sentía la necesidad de salir de su cotidianidad en la ciudad -generalmente en

barrios con altas densidades de población, con déficits de equipamientos y de zonas verdes para el esparcimiento-, para dirigirse a algún punto fuera de ésta donde poder pasar su tiempo de ocio. La imposibilidad de acceder a las urbanizaciones de segunda residencia debido al alto precio del suelo -y del producto residencial final- en esos ámbitos hizo que paulatinamente fueran apareciendo en el mercado *seudourbanizaciones* donde se ponían a disposición de la población demandante, los futuros parcelistas, parcelas a precios más asequibles. Esto se hizo a costa, por un lado, de disminuir las infraestructuras y servicios públicos hasta prácticamente hacerlas desaparecer, así como la urbanización del viario interior, de ahí que la utilización del término *urbanización* en su acepción clásica, para referirse a estos nuevos asentamientos sea problemática, por cuanto que es precisamente la falta de elementos consustanciales al mismo lo que mejor los caracteriza. Y, en segundo lugar, el aumento de la distancia entre estos nuevos núcleos y la ciudad de la que dependían funcionalmente fue otro de los aspectos que incidieron en la disminución del precio final de la parcela. En definitiva, lo anterior significa que, si el fenómeno de la segunda residencia en sus inicios se caracterizaba por su destino a las clases altas, para uso exclusivamente residencial de ocio y, por tanto, vinculado a lugares con condiciones ambientales y paisajísticas notables, las parcelaciones ilegales se dirigirán hacia estratos más amplios de la población, en general, con menor poder adquisitivo, vinculados a usos agrícolas (fundamentalmente cultivos de huerta) y, por tanto, las bondades ambientales o paisajísticas no serán determinantes en su localización, por no decir irrelevantes. En cambio, si lo será disponer de fácil acceso al agua, tanto para el uso consuntivo humano, como para riego, dado el fin al que en muchos casos se destinaba inicialmente la parcela; a lo que habría que añadir el llenado de las piscinas.

En este sentido, la investigación sostiene que, desde el punto de vista conceptual, las parcelaciones ilegales son *núcleos semiurbanos*, dispersos y de baja densidad, de carácter prácticamente monofuncional, eminentemente residencial, localizados en ámbitos rurales y de origen no planificado, en el sentido de que contravienen las determinaciones del planeamiento urbanístico. Por tanto, se trata de procesos alejados de otros como los de urbanización marginal o el de los asentamientos informales, con rasgos morfológicos y funcionales completamente diferentes. De este modo, el fenómeno parcelario es un caso singular cuyo análisis necesariamente ha de hacerse individualizándolo del resto de los asentamientos de distinto tipo que, como norma general, se engloban en los más genéricos de dispersión urbana. Esto se justifica en su singularidad, sobre todo en cuanto a su génesis -surgida al margen del planeamiento urbanístico- y respecto de sus características formales y sociodemográficas. Con el paso del tiempo, y dependiendo del contexto sociopolítico, este fenómeno o bien ha quedado fosilizado o, por el contrario, ha evolucionado hacia modelos que matizan alguno de sus aspectos definitorios iniciales; en el primer caso estarían, por ejemplo, Castilla y León, Madrid o Cataluña. Por el contrario, el caso de Andalucía es sustancialmente diferente, y el fenómeno, lejos de quedar frenado ni reconducido a lo largo de los años ochenta y primeros noventa como en otras regiones del país analizadas en la tesis, es precisamente durante esa época en la que se vive su momento de mayor desarrollo, llegando hasta el momento actual.

## II. Respeto de la importancia y dimensión del fenómeno parcelario en Córdoba

Por lo que respecta al plano empírico, la tesis ha permitido confirmar la vigencia y actualidad del fenómeno parcelario en el municipio de Córdoba, en consonancia con lo que sucede en un gran número de municipios de Andalucía. En el contexto regional, las parcelaciones ilegales presentan importantes contrastes, que se manifiestan con toda su intensidad cuando éste se analiza a escalas de mayor detalle. De este modo, en apenas una veintena de municipios, se concentra más del 40% de este tipo de asentamientos semiurbanos, así como aproximadamente el 55% de la superficie parcelada.

En términos espaciales, la de Córdoba es, de todas las capitales de provincia, la más afectada por el fenómeno parcelario, al albergar casi el 8% de la superficie ocupada a escala regional por este tipo de procesos urbanos no planificados; le siguen las de Jaén -2,26%- y Málaga y Sevilla con algo más del 1%. Estas cifras, proporcionadas por el último inventario realizado por la administración regional en 2003, no son suficientes para evidenciar el alcance y significado territorial que tiene éste en el municipio cordobés. En este sentido, la investigación ha podido demostrar que la superficie total ocupada por asentamientos urbanos identificados como parcelaciones ilegales, alcanza en la actualidad algo más de 5.000 ha, una cifra que casi duplica las 2.860 ha de extensión superficial con que cuenta el núcleo principal de la ciudad. Es decir, a partir de estos datos, se podría decir que en el municipio se ha ido conformando a lo largo de los últimos cincuenta años una ciudad no planificada, formada por un importante número de asentamientos dispersos de carácter semiurbano, que compite en importancia con la ciudad planificada, al menos en términos de extensión superficial.

El inicio de las parcelaciones ilegales en el municipio de Córdoba ha quedado confirmado hacia mitad de los años sesenta del siglo pasado a partir del desarrollo de asentamientos semiurbanos que, tanto en su génesis como en su evolución posterior, encuentran sus paralelos en procesos similares que se estaban produciendo en otras ciudades del país. De este modo, las dos primeras documentadas surgen entre 1960 y 1965, a partir de la presentación de sendos planes parciales de ordenación para el desarrollo de urbanizaciones de segunda residencia dirigidas a las personas de clase media y trabajadora; planes que nunca llegarían a ser aprobados definitivamente. En relación con ello, la tesis ha demostrado que otros fenómenos de extensión de la ciudad que se venían produciendo desde los primeros decenios del siglo pasado en distintos sectores de ésta -barrios de El Brillante, Ciudad Jardín, etc.-, aunque fueran identificados por diversos autores, e incluso por el propio ayuntamiento, como *parcelaciones*, son casos diferentes a los tratados por esta investigación. En este sentido, se han confirmado dos aspectos básicos de las parcelaciones ilegales en Córdoba que, por lo demás, sirven para desmontar la imagen, socialmente extendida entre la población local, de que se trata de un proceso moderno desarrollado en los años setenta, y sobre todo ochenta del siglo pasado, asociado a la necesidad de las clases con menos recursos de dotarse de una primera residencia. Frente a ésta, la tesis ha demostrado los orígenes mucho más tempranos y vinculados al fenómeno de la segunda residencia dirigida a la incipiente clase media trabajadora. Esto último explicaría, al mismo tiempo, que los primeros asentamientos semiurbanos de este tipo se desarrollen en los suelos de la sierra, un espacio especialmente apreciado por la población local para la realización de las actividades de ocio y dadas sus buenas condiciones ambientales y paisajísticas.

Directamente relacionado con la anterior, también se ha podido confirmar que el proceso parcelario en el municipio de Córdoba ha vivido dos etapas claramente diferenciadas desde el punto de vista temporal. Por su parte, ambas están, igualmente, asociadas a su desarrollo en los dominios geográficos de la sierra y la vega, dando lugar a dos grandes tipos de parcelaciones ilegales con rasgos morfológicos y sociodemográficos bien contrastados. De esta forma, el inicio del mismo hay que situarlo en los suelos de la sierra en el decenio de los sesenta vinculado al fenómeno de la segunda residencia dirigido a las clases medias; éste tendrá su momento de mayor dinamismo entre la mitad de los años setenta y ochenta, momento a partir del cual quedará prácticamente fosilizado en lo que a la aparición de nuevos ámbitos se refiere. Se trata, por lo general, de asentamientos monofuncionales de uso residencial, de gran extensión y cuyas parcelas suelen contar con superficies de más 3.000 m<sup>2</sup> de media. Este hecho tendrá su continuación en los suelos de la vega a partir de finales de los años setenta y, sobre todo, de los ochenta, siendo a lo largo de los noventa cuando vivirá el momento de mayor intensidad; seguirá durante el primer decenio del nuevo siglo, cuando quedará frenado. Frente al carácter monofuncional de segunda residencia de las ubicadas en la sierra, las situadas en los suelos de la vega se caracterizan por albergar una mixtura de usos, que abarcaría, desde los puramente residenciales, ahora con una importante presencia de la vivienda habitual, hasta los industriales, comerciales, terciarios o los de carácter más rural; pero además, ahora el perfil sociodemográfico del parcelista de la vega es mucho más amplio, aunque, por lo general con un menor grado de instrucción que el de la sierra. Junto a ello, la extensión superficial más reducida de los asentamientos, a lo que se añade el también el menor tamaño de las parcelas, da como resultado núcleos de población de una importante densidad edificatoria, lo que, unido a

la proximidad entre las parcelaciones, acentúa su impacto paisajístico y territorial.

### III. Respetto del papel de los agentes protagonistas

La limitación en el acceso a las fuentes para abordar el análisis del papel jugado por los distintos agentes implicados en el fenómeno parcelario, ha restringido la posibilidad de profundizar en estas cuestiones; con todo, la investigación ha permitido apuntar, al menos, algunos rasgos básicos de éstos.

Parcelador, parcelista, y administraciones se dividen a partes iguales la responsabilidad, si no idéntica en lo que al desarrollo del proceso parcelario se refiere, sí al menos, en cuanto a su posterior dinamismo. En este sentido, la investigación ha permitido demostrar la existencia de una demanda latente de un tipo de producto inmobiliario -la parcela en el ámbito rural a precios asequibles- que el mercado inmobiliario convencional no tenía capacidad para atender. Ello se debe, fundamentalmente, a que el marco normativo vigente exigía que los asentamientos urbanos que se desarrollaran para atender dicha demanda debían cumplir, en esencia, los mismos estándares urbanísticos que cualquier otro desarrollo urbano planificado en otras zonas de la ciudad; la consecuencia de ello era un elevado precio del metro cuadrado de suelo. Es aquí donde entra en juego el tercero de los agentes que, junto a parcelador y parcelista, suponen los tres pilares sobre las que se sustenta todo el fenómeno: las administraciones. Otros, como registradores de la propiedad y notarios -aunque solo hayan sido analizados muy tangencialmente-, se puede afirmar que también tendrán una función determinante, sobre todo en su difusión



y dinamismo, básicamente debido a una interpretación un tanto laxa de la normativa, cuando no por una más que evidente mala praxis; en todo caso, han jugado un papel básico, dado que ha servido para dar apariencia de legalidad al proceso, aportando una cierta seguridad jurídica al parcelista. En cualquier caso, son los tres señalados anteriormente sobre los que recae el peso del mismo.

En relación con el papel jugado por el parcelador, la investigación ha permitido constatar la existencia de dos perfiles claramente diferenciados asociados, del mismo modo que el parcelista, a los dos estadios de desarrollo del propio fenómeno. En el primero, que coincide con los inicios del mismo, tiene una importante presencia la figura del industrial de la construcción, generalmente promotor inmobiliario que, tras percibir y entender la demanda de un tipo de producto que no era posible ofrecer por los canales convencionales, pone en marcha urbanizaciones destinadas a segunda residencia, pero sobre suelos clasificados como no urbanizables. La existencia de planes parciales de ordenación, junto con el nivel de acabado y de dotación de infraestructuras de estos primeros asentamientos, pone de relieve el interés del parcelador por ejecutar una urbanización siguiendo los mismos estándares que las de carácter reglado. Esto es especialmente relevante en lo que a la reserva de suelo para equipamientos y dotaciones se refiere, es decir, no todo el ámbito se parcela. Por el contrario, el parcelador que aparece en los estadios más avanzados, sobre todo asociado a los suelos de la vega, es una persona ajena y sin vinculación al sector de la promoción inmobiliaria, al menos en los inicios. Es el momento de la especulación inmobiliaria aplicada a las parcelaciones, cuyo rasgo diferenciador principal respecto del anterior es que éste ahora no tiene ningún interés por la formación de una *urbanización*; su objetivo se centra en la venta de parcelas con la menor inversión posible. En contraste con el anterior, éste parcela todo

el suelo disponible, además de ofrecer asentamientos prácticamente sólo con el trazado de unos primeros viales principales, por lo general terrizos, y sin ningún tipo de infraestructura. El hecho de no dejar suelo para reserva de equipamientos, dotaciones o cesiones al ayuntamiento, será uno de los grandes problemas que tendrán que afrontar los parcelistas -el parcelador ya ha desaparecido en esta fase del proceso- de cara a la incorporación de estos ámbitos a la ciudad ordenada.

Para el caso del municipio cordobés, la investigación ha permitido confirmar la existencia de dos tipos de parcelistas con perfiles bastante contrastados. Se trata de una situación novedosa, al menos en el contexto del resto de las analizadas en la tesis, donde, cuando se hacía, sólo se presentaban los rasgos de un único tipo. Este hecho, es consecuencia directa de la propia dinámica del proceso parcelario en el municipio que ha dado lugar a la delimitación de dos estadios claramente diferentes y vinculados, cada uno de ellos, tanto en su desarrollo temporal como espacial. En este sentido, el parcelista de la primera etapa, asociado a las parcelaciones que se asientan sobre los suelos de la sierra, responde al de una persona de clase media, con un nivel de instrucción medio-alto y con cierto poder adquisitivo; esto último le permite, en primer lugar, disponer de vehículo propio y, en segundo término, tener una situación económica lo suficientemente holgada como para poseer la capacidad de hacer frente a la compra de la parcela y, en su caso, la construcción posterior de la vivienda. Por su parte, coincidiendo con el segundo estadio de desarrollo del fenómeno, aparecerá lo que se ha denominado en la tesis *parcelista moderno*. Éste, que cuenta con un peso notable en el colectivo es, por lo general, una persona más joven, con un menor nivel de instrucción y asociado a ocupaciones que requieren poca capacitación. La existencia de una gran diversidad en cuanto al tipo de parcelaciones,

pero, sobre todo, debido a la extensión social del mismo a lo largo de los años noventa, coincidiendo con el ciclo expansivo de la economía, hace que, desde el punto de vista del poder adquisitivo, se presente una gran variabilidad. De este modo, es posible identificar la coexistencia de viviendas de arquitectura de líneas contemporáneas y de construcción más reciente, con parcelas donde se mantienen los usos agropecuarios que coexisten con pequeñas edificaciones de carácter modesto y estética rural.

Por lo que respecta la actitud del Ayuntamiento de Córdoba, se han podido registrar situaciones muy contrastadas. Desde la pasividad más absoluta, cuando no de connivencia con los parcelistas, hasta la contundencia materializada en el precintado y vallado de los caminos de acceso a las parcelaciones incipientes, acompañada de denuncias a los parceladores; entre ambas, otras de mayor o menor presión sobre diferentes vertientes del proceso. En este sentido, la investigación ha podido documentar dos momentos clave en el intento del ayuntamiento por frenar y reconducirlo. El primero, coincidiendo con el inicio de la etapa de los nuevos gobiernos locales democráticos tras la dictadura, que tendrá su continuidad hasta la aprobación del plan general de ordenación urbana de 1986. De este momento son los primeros estudios para el diagnóstico del fenómeno, que llevarán a una primera distinción entre las *urbanizaciones de la sierra*, destinadas a satisfacer la demanda de segunda residencia, frente a las *parcelaciones del valle*, cuya vocación se atribuyó a la necesidad de proveer de una vivienda a las clases con menores recursos. Pero el hecho realmente relevante de este período es el inicio de acciones de disciplina urbanística sistemáticas dirigidas, tanto contra la construcción de edificaciones, como contra los parceladores. No obstante, el cambio en la alcaldía en febrero de 1986, que derivó también en la sustitución de la responsable del área de disciplina urbanística, llevó aparejado

una rectificación del rumbo de esta política, relajándose a partir de ese momento dichas acciones. Con todo, el plan general aprobado unos meses más tarde, contemplará una doble vía en el tratamiento de las que finalmente serían consideradas, que no fueron todas las que existían en esa fecha; como se ha demostrado, éste dejó fuera más de una decena de las que habían sido identificadas en los estudios previos antes comentados. En cualquier caso, las previsiones del plan se han mostrado poco efectivas respecto de las que se clasificó directamente como suelo urbano porque, a día de hoy, aún siguen sin haber adquirido dicho estatus desde el punto de vista urbanístico; y en relación con las que se clasificaron como suelo no urbanizable en las que debían emprenderse acciones de regeneración del medio, tanto agrícola como ambiental, porque éstas nunca llegaron a ejecutarse y hoy son asentamientos de población prácticamente consolidados.

El segundo intento por reconducirlo coincidió con el cambio de signo político en la corporación local y el inicio de una nueva etapa de gobierno. La tesis ha confirmado que, en esos momentos, mayo/junio de 1999, el fenómeno parcelario vivía su momento de mayor dinamismo, si bien ahora centrado, básicamente, en los suelos de la vega. Por su parte, casi de forma simultánea, se produce la primera aprobación inicial del nuevo plan general y la llegada de un nuevo presidente a la Gerencia Municipal de Urbanismo, lo que supondrá el inicio de una importante campaña de lucha contra la proliferación de nuevas parcelaciones ilegales en el intento de establecer una especie de punto final. Las acciones llevadas a cabo consistieron, tanto en el precintado de las nuevas que se estaban formando en esos momentos, como en la denuncia a los parceladores y, en menor medida, la tramitación de expedientes de demolición contra edificaciones. Paralelamente, en el contexto del tratamiento urbanístico de las existentes, la

nueva corporación matizó el criterio heredado y eliminó la figura de las que debían ser erradicadas, referidas a aquellas que tenían afectaciones sectoriales -aeropuerto, zonas inundables y Medina Azahara-; en cualquier caso, el conjunto de las identificadas quedó en suelo no urbanizable. De todos modos, la relajación de las medidas de control sobre las parcelaciones precintadas hizo que la medida no consiguiera los efectos buscados y que estas siguieran su desarrollo y paulatina consolidación.

Sin embargo, si ha habido un papel determinante, no tanto en la génesis como en el desarrollo posterior del fenómeno, ese ha sido el de la administración regional. Y no sólo por su omisión en el deber de aplicar las medidas de disciplina urbanística tendentes a frenar la construcción de viviendas en estos asentamientos ilegales que, si bien son competencia exclusiva del ente local, no es menos cierto que la Junta de Andalucía podía haber actuado dada la manifiesta falta de diligencia de la primera en estas labores. En todo caso, fue la decisión de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de cambiar la clasificación del suelo sobre la que se asentaba un buen número de estas, la que mayor repercusión ha tenido, y tendrá en el futuro, en el desarrollo del proceso. Como se ha confirmado, la publicación de la Resolución de la administración regional por la que se aprobaba definitivamente el plan general en diciembre de 2001, llevaría aparejada la clasificación como suelo urbanizable de la mayor parte de las que se habían formado en los suelos de la vega; en total, alrededor de 1.100 ha de suelo, casi un tercio de la ciudad. Es decir, si llegan a materializarse estas previsiones, habrá una *ciudad* compuesta por asentamientos semiurbanos dispersos, de baja densidad y de origen ilegal, con una extensión de una tercera parte de la ciudad planificada; todo ello, sobre un territorio que presenta una gran complejidad, debido a la

existencia de un importante número de infraestructuras de todo tipo, equipamientos públicos, dotaciones, etc.

Por último, la investigación también ha demostrado que la administración regional no ha tomado todas las medidas a su alcance para frenar el proceso de desarrollo del fenómeno, ni para tratar de establecer un marco jurídico que hubiera permitido canalizar la que, a todas luces, ha sido una demanda insatisfecha para un sector de la población cada vez más amplio. En la primera línea de acción, se podría haber actuado como lo hicieron las comunidades de Madrid o de Cataluña, promulgando normas específicas para luchar contra las parcelaciones ilegales desde el ámbito disciplinario; y en la segunda, propiciando la flexibilización de la legislación urbanística con el objetivo de evitar los efectos tan poco satisfactorios de legalización y reconducción que se han analizado en la tesis.

#### IV. El significado de las parcelaciones ilegales en las áreas geográficas afectadas

La tesis ha confirmado que la singularidad geográfica del término municipal de Córdoba está detrás de alguna de las principales claves explicativas del desarrollo del fenómeno parcelario, tanto desde el punto de vista de su intensidad en cuanto al número de parcelaciones ilegales, como en lo relativo a la evolución temporal y su distribución espacial; pero también, en relación con su diversidad morfológica y sociodemográfica. Por un lado, la gran extensión superficial del municipio -el mayor de Andalucía y a gran distancia del resto de capitales provinciales-, ha permitido la formación de una gran cantidad de asentamientos semiurbanos de este tipo, sin que ello haya compro-

metido el crecimiento de la ciudad planificada. Esta situación, se ha visto favorecida por la existencia de una serie de barriadas periféricas o pedanías que, dispersas por el vasto territorio municipal, han servido como elementos de soporte funcional en los que las parcelaciones se han ido apoyando para su desarrollo posterior. En segundo término, la diversidad paisajística del municipio ha propiciado una desigual distribución de este tipo de asentamientos por cada uno de sus dominios geográficos; y no sólo desde el punto de vista del número de ámbitos, sino también en relación con sus características definitorias. En este sentido, si el municipio queda dividido, de norte a sur en las áreas geográficas de la sierra, piedemonte, vega y campiña, de igual modo el proceso parcelario presenta rasgos claramente diferentes en cada uno de dichas zonas. Con relación a esto último, cabe destacar que únicamente el de la campiña ha permanecido ajeno a la afección por este tipo de procesos, dado que sobre la misma solo se ha identificado una parcelación ilegal; razón por la que no ha sido objeto de un análisis individualizado.

El estudio y la observación del fenómeno a estas escalas, ha derivado en la propuesta de una clasificación tipológica de las parcelaciones que se desarrollan sobre cada uno de los ámbitos paisajísticos principalmente afectados; se trata de una de las aportaciones de la tesis, dado que, hasta la fecha, no se había avanzado en esta dirección. Como resultado de lo anterior, la investigación ha propuesto establecer una doble distinción entre las de *dominante urbana* y las de *componente rústica*, a partir de la cual se reconocen diversas realidades diferenciales que se han agrupado en una serie de subtipos.

#### a) La sierra

La tesis ha confirmado que, a pesar de sus inicios tempranos, la formación y desarrollo posterior del grueso de las parcelaciones ilegales

de la sierra -alrededor del 85%-, se produjo en apenas diez años, entre 1975 y 1985. Ello supone, que éste se llevó a cabo antes de la aprobación definitiva del plan general de 1986; a partir de ese momento el fenómeno quedó prácticamente frenado en lo que a la formación de nuevos ámbitos se refiere. Por otro lado, y a pesar de la importante extensión superficial municipal del área geográfica, las parcelaciones ilegales se concentran en una zona relativamente acotada del sector central, claramente vinculadas a la red pública de carreteras, lo que evidencia la importancia de la accesibilidad para el desarrollo del fenómeno. De igual modo, se ha demostrado el importante papel jugado por las pedanías o barriadas históricas de Cerro Muriano y S<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Trassierra, tanto en la génesis de algunos de estos asentamientos, como en su evolución posterior.

La investigación también ha puesto de manifiesto la existencia de los importantes contrastes que presentan las parcelaciones serranas en cuanto al grado de consolidación que han ido alcanzando a lo largo del tiempo, así como en relación con su morfología u otros aspectos de carácter cualitativo. En este sentido, la mayor parte de las que han quedado agrupadas bajo la denominación de *dominante urbana* muestran, en general, un alto grado de urbanización, habiendo llegado algunas de ellas a incorporarse al modelo de la ciudad planificada; es decir, tienen un carácter netamente urbano. Frente a esta situación, las que se engloban bajo el término de *componente rústica*, muestran un estado muy diferente. Éste se manifiesta, no sólo desde el punto de vista urbanístico, dado que todas se asientan sobre suelos clasificados como no urbanizables por el planeamiento vigente, sino, básicamente, por otras cuestiones; entre ellas destaca el grado de urbanización alcanzado, o aspectos de tipo morfológico. A pesar de las diversas realidades que la investigación ha confirmado que se pueden encontrar entre este importante número de parcelaciones, lo que

ha dado lugar a su agrupamiento en tres subtipos, en general comparten su menor grado de urbanización, y proyectan una imagen exterior con un carácter más rural.

Por otro lado, la investigación ha permitido apuntar algunos de los rasgos básicos de las características sociodemográficas del fenómeno, ello a pesar de las limitaciones de las fuentes utilizadas para su análisis. En este sentido, se puede afirmar que el perfil tipo de las personas vinculadas a las parcelaciones serranas, sería el de una persona joven, de entre 35 y 40 años, con un grado de instrucción medio-alto y que trabaja en ocupaciones acordes con su nivel de estudios. Destaca la poca presencia de personas mayores de 65 años en la mayor parte de las ellas, dato que desmentiría uno de los grandes mitos del fenómeno parcelario, por el cual se asocia éste a dicho colectivo; los datos demuestran que esto no es así, o al menos, no en cuanto a personas residentes. Por último, cabe destacar que el uso que los propietarios hacen de las viviendas es muy mayoritariamente -entre el 70 y 75%- como segunda residencia.

## b) El piedemonte

Aunque el rasgo principal de las parcelaciones ilegales del piedemonte podría formularse como una negación, dado que ni coinciden con las de la sierra ni con las de la vega, lo cierto es que dentro del reducido número de las que se desarrollan en esta estrecha franja de territorio, se dan algunas de las situaciones más singulares asociadas al fenómeno. Por otro lado, la posición de media ladera en el contacto entre la sierra y el valle, les otorga una especial significación paisajística. Esto, unido a la aparición de dos grandes conjuntos urbanos, formados por la paulatina formación de varias de ellas contiguas, ha derivado en la aparición de importantes impactos desde ese punto de vista.

La investigación ha identificado el único caso existente en el municipio de continuidad física y relación de vecindad entre parcelaciones ilegales con desarrollos urbanos planificados posteriores, lo que ha permitido poner de manifiesto el contraste entre ambas formas de expansión de la ciudad. De este modo, se ha confirmado que, a pesar de lo que inicialmente se pudiera pensar, el impacto ambiental y paisajístico del *urbanismo ilegal*, en determinados casos, es menor que el de los desarrollos urbanos ordenados. En este sentido, la tesis ha demostrado que el modelo del urbanismo reglado lleva aparejado la desaparición de los principales rasgos de la estructura territorial preexistente, en este caso, agravado por la eliminación de la vegetación autóctona. Junto a ello, el carácter especulativo que ha acompañado a este tipo de operaciones durante la etapa de la burbuja urbanística, ha derivado en la implantación de tipologías edificatorias que llevan asociadas una mayor densidad constructiva. En contraste con esta situación, las parcelaciones ilegales han tendido a mantener tanto la vegetación como algunos elementos territoriales -caminos, vías pecuarias, canales de riego, etc.-; esto, unido a la prevalencia de tipologías de vivienda unifamiliar aislada, en parcelas de tamaños generosos y apoyadas sobre caminos más estrechos que se adaptan bien al relieve, da como resultado una mejor integración en el paisaje y, por tanto, un menor impacto desde este punto de vista; esto se hace especialmente patente cuando el análisis se realiza a escala de la propia parcelación.

Por último, la tesis también ha confirmado la desigual afección de las zonas oriental y occidental del área geográfica del piedemonte como consecuencia de la formación de parcelaciones ilegales. En este sentido, frente a la concentración de la mayor parte de ellas en la primera, la segunda ha quedado prácticamente inalterada. La explicación a esta circunstancia hay que buscarla en la temprana protección de la mayor parte del sector occidental tras la aprobación del plan especial



de protección del yacimiento arqueológico de Medina Azahara. Este hecho, junto con la pervivencia de tres grandes fincas que han mantenido sus actividades agropecuarias tradicionales, son las causas que están detrás de esta situación.

### c) La vega

La tesis ha permitido confirmar la relación que ha existido entre el fenómeno parcelario y la paulatina configuración de un espacio geográfico de gran complejidad en los suelos de la vega. Esta situación es el resultado de diversos factores, sobre los que se volverá a continuación, pero, fundamentalmente, uno sobresale sobre el resto: el gran número de parcelaciones ilegales que se han ido asentando sobre el mismo desde finales de los años setenta hasta la actualidad. De este modo, casi las tres cuartas partes de ellas se encuentran en este ámbito espacial, lo que, unido a la vocación del mismo como corredor de infraestructuras, así como de localización de importantes equipamientos y dotaciones públicas de carácter estratégico, tanto a nivel municipal como metropolitano, hacen de éste un lugar de conflicto debido a la coexistencia de ambas realidades que, por lo demás, presentan un alto grado de incompatibilidad.

En segundo término, la investigación ha demostrado que las parcelaciones ilegales de la vega representan un estadio tardío del fenómeno, del cual no se han identificado paralelos, al menos en los ámbitos geográficos analizados en la tesis; ello se debe a que el momento de mayor dinamismo en este sector espacial coincide temporalmente con el de control y reconducción que se estaba llevando a cabo en los otros contextos espaciales analizados. Por esta razón, tanto el modelo de las parcelaciones asociadas a esta etapa, como el perfil sociodemográfico del parcelista, al igual que el del parcelador, presentan rasgos claramente diferentes del resto del municipio. En

este sentido, la tesis ha confirmado que, desde el punto de vista morfológico, las parcelaciones ilegales de la vega son de menor extensión media y están, además, conformadas por parcelas de tamaños inferiores; a lo anterior habría que añadir el predominio del plano ortogonal. Junto con las construcciones tradicionales tipo chalé, es frecuente encontrar viviendas construidas a partir de diseños de arquitectura de líneas contemporáneas, un aspecto que singulariza al fenómeno en este dominio geográfico. A ello se une la coexistencia del uso residencial, tanto de primera como de segunda residencia, con otros de distinto tipo, como industriales, comerciales, etc., e incluso los de carácter más rural. Todos estos aspectos terminan por configurar núcleos semiurbanos -dada la falta de infraestructuras y servicios públicos básicos de estos asentamientos- que, a pesar de todo, y en la mayor parte de los casos, proyectan una imagen exterior de conjunto con un visible carácter urbano.

Por otro lado, la tesis también ha constatado la paulatina profesionalización de la figura del parcelador en este estadio del proceso y cómo ello acentúa su dimensión especulativa. Este hecho, ha derivado en el ensanchamiento del segmento sociodemográfico hacia el que se dirige la oferta de parcelas, abarcando ahora capas mucho más amplias de la población. Esto último, junto con las mejores condiciones de accesibilidad general y su cercanía a la ciudad, ha tenido como consecuencia más destacable que, como se señalaba más arriba, ahora las parcelaciones ilegales acojan usos y actividades mucho más diversas, diferenciándose así, sobre todo, de los ámbitos monofuncionales residenciales para segunda vivienda asociados a los suelos de la sierra. Pero, además, el perfil del parcelista de la vega se corresponde con personas, por lo general, con un nivel de estudios más bajo y con ocupaciones también de menor cualificación que los de otras localizaciones espaciales. Con todo, la tesis ha confirmado, además, la exis-

tencia de importantes contrastes entre los principales rasgos que caracterizan al fenómeno parcelario en los sectores oriental y occidental de este dominio geográfico.

Por lo que respecta a las parcelaciones que se asientan sobre la **vega oriental**, se ha constatado que, a pesar de la gran extensión de ésta, diversos factores han hecho que la implantación del fenómeno parcelario haya sido limitada. En este sentido, sobre la zona sólo se han identificado alrededor del 20% de las existentes en el ámbito, lo que contrasta, tanto con las excelentes condiciones de accesibilidad, como con la proximidad a la propia ciudad. Sin embargo, la existencia de una de las zonas de usos industriales más importantes del municipio, junto con el campus universitario y el centro tecnológico, o uno de los cementerios de la ciudad, han dejado poco espacio para el desarrollo de este tipo de asentamientos. Ello ha obligado, a que la mayor parte de las parcelaciones ilegales, se hayan visto obligadas a ocupar unos suelos totalmente inadecuados para el uso al que finalmente se han destinado: las zonas inundables. Pero, además, la tendencia a la concentración de algunas de ellas, ha derivado en la creación de conjuntos semiurbanos de cierta importancia, lo que acentúa los impactos de todo tipo sobre los espacios afectados. Por último, también se ha evidenciado la tendencia a la paulatina consolidación del uso como primera vivienda, sin duda, debido a las buenas condiciones de accesibilidad y cercanía a la ciudad; aunque también, a las notables diferencias sociodemográficas de los parcelistas de este ámbito en relación con los de la occidental. De este modo, destaca la edad media, notablemente más baja, que, sin embargo, no está relacionada con la mayor proporción de personas jóvenes o adultas, sino con el bajísimo porcentaje de las mayores de 65 años, que apenas si llega al 5% del total; una cuestión que hay que poner en relación con el desarrollo más moderno de estas parcelaciones. A ello hay que añadir, el mayor

nivel de instrucción y, además, el acceso a ocupaciones que requieren una mejor cualificación.

En relación con la **vega occidental**, la tesis ha demostrado la existencia de importantes diferencias respecto de los principales rasgos que presenta el fenómeno parcelario en la zona oriental. En este sentido, la más sustancial tiene que ver con la intensificación y mayor dinamismo del proceso, tanto en términos espaciales como en número absoluto de parcelaciones ilegales. De este modo, se constata que prácticamente el 80% de todas las de la vega, se asientan sobre la estrecha franja de territorio que delimitan el canal de riego del Guadalquivir por el norte, y la margen derecha del río Guadalquivir en el sur; pero, además, la práctica totalidad se concentra en el entorno más o menos próximo de la pedanía de El Higuero. Con relación a estas cuestiones, la investigación ha venido a confirmar que la buena accesibilidad de todo el ámbito, junto con las también favorables condiciones topográficas, o la facilidad en la captación de aguas subterráneas, a lo que se ha unido la paulatina pérdida de rentabilidad de unas explotaciones agropecuarias cada vez de menor tamaño, estarían detrás de las claves explicativas del fuerte dinamismo que ha caracterizado al fenómeno parcelario en esta zona del municipio. Todo ello, en un contexto territorial donde se localizan algunos de los equipamientos y dotaciones públicas más importantes del municipio y de su aglomeración urbana; a ello, habría que añadir la presencia del yacimiento arqueológico de Medina Azahara que, tras su inclusión en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO en julio de 2018, ha trascendido su escala de interés, pasando del estrictamente regional hacia el internacional.

Al igual que ocurre en la zona oriental, la tendencia a la progresiva yuxtaposición de parcelaciones ilegales, ha ido configurando una especie de *conurbparcelación* o conurbación parcelaria, que casi alcanza

a conectar el límite occidental de la ciudad con la pedanía de Villarrubia, localizada en el extremo del término municipal a casi 12 km de distancia. Sin embargo, este hecho fácilmente perceptible desde el punto de vista físico, encierra una complejidad geográfica que solo la observación y el estudio a escala de detalle, han permitido desvelar. Así, la tesis ha confirmado la heterogeneidad de realidades existentes desde el punto de vista, tanto morfológico como funcional, pero también en cuanto al grado de consolidación y urbanización alcanzado por los distintos asentamientos semiurbanos que se desarrollan en este pequeño sector del municipio. Pero también, la poca o nula relación que existe entre parcelaciones contiguas; y no sólo desde el punto de vista de la estructura viaria, lo que en muchos casos impide pasar de un núcleo al contiguo, sino también de organización social. En este sentido, se ha constatado la enorme distancia que hay entre la realidad administrativa de muchas de ellas frente a la existente y vivida por los parcelistas. Esto se manifiesta, por ejemplo, en las discrepancias en las delimitaciones físicas del propio ámbito; pero, también, en la formación de varias comunidades de propietarios en el interior de lo que los documentos oficiales, sobre todo los de carácter urbanístico, consideran como unitario. La investigación ha demostrado este extremo, así como su relación con el desarrollo de las parcelaciones, asociado a las técnicas de promoción y venta puestas en marcha por los parceladores en este estadio del fenómeno: la ejecución de éstas por fases.

Esta dimensión de las parcelaciones ilegales es de sumo interés, dado que añade complejidad a los procesos de legalización urbanística, ya de por sí tortuosos, a los que están sometidos muchas de ellas. Unos trabajos que, como la investigación ha permitido demostrar, derivan

en la extensión de los plazos necesarios para completar la efectiva adquisición de la condición de suelos urbanos de estos asentamientos, mediante su efectiva urbanización en términos legales. Pero, además, se ha confirmado que el resultado de los desarrollos urbanísticos ordenados en estos contextos espaciales, puede llegar a producir impactos paisajísticos y territoriales más severos que los asociados a las propias parcelaciones; o, al menos, no los resultados inicialmente buscados de integración de estos asentamientos en el modelo urbano de la ciudad. Lo anterior no significa que, desde la presente investigación, se justifique la pervivencia de este tipo de desarrollos urbanos ilegales en su estado actual; tampoco que este modelo de crecimiento de la ciudad sea, ni aceptable desde el punto de vista social, o conveniente desde una perspectiva territorial o económica. Pero sí se cuestiona el modelo elegido por las administraciones públicas para integrar este tipo de asentamientos semiurbanos a la ciudad ordenada, máxime cuando los procedimientos elegidos para ello se han mostrado sistemáticamente ineficientes.

## Futuras líneas de investigación

Si bien el desarrollo de la tesis ha permitido responder a las preguntas de investigación y objetivos planteados al comienzo, no es menos cierto que a lo largo de la misma han ido surgiendo otras cuestiones a las que, tanto por tiempo como por espacio, no ha sido posible atender. De entre ellas, la que más podría servir para completar la panorámica general del fenómeno parcelario ofrecido por ésta, habría sido la que profundizara en los aspectos sociales y de percepción de las diferentes aristas del mismo. Esto, que inicialmente estaba previsto, por medio de la realización de entrevistas en profundidad a representantes de los distintos agentes identificados, finalmente ha quedado pendiente para una segunda fase de la investigación.

Por otro lado, la preocupación de este investigador por trabajar en la línea de una geografía aplicada, en el sentido de proponer acciones concretas y viables, no sólo desde el punto de vista conceptual, sino también desde la perspectiva social, económica y política, está detrás de la otra gran línea de trabajo pendiente. En este sentido, parece obligado preguntarse qué soluciones se podrían plantear para reconducir la situación del gran número de núcleos semiurbanos que, dada su situación actual, no parece que sea posible y, probablemente tampoco aconsejable, eliminar; o, al menos, no en un corto plazo de tiempo. En todo caso, la tesis ha dado los primeros pasos en esta línea; en primer lugar, al identificar la complejidad del proceso y establecer una división tipológica, la cual puede servir de base para proponer acciones concretas, enfocadas a las particularidades de cada grupo de parcelaciones, y su mejor integración en el modelo urbano de la ciudad. Y, en segundo término, al demostrar la ineficacia de

aplicar sobre este tipo de asentamientos la misma técnica y procedimientos urbanísticos que se utilizan para el desarrollo del resto de los crecimientos urbanos.

Finalmente, y con relación a esto último, otra cuestión que sólo se ha tratado de manera tangencial a lo largo de la tesis, ha sido el de las diferentes fórmulas utilizadas por las distintas administraciones para frenar, en unos casos, y reconducir, en otros, el fenómeno parcelario. En este sentido, sería necesario analizar en profundidad cada una de estas vías con el fin de poner de relieve cuáles han sido los objetivos realmente conseguidos y, al mismo tiempo, estudiar por qué no se alcanzaron otros. Esto es hoy un asunto de especial relevancia, dado que, según las noticias de prensa de las últimas semanas (abril-mayo de 2019), el nuevo gobierno regional está dando pasos en la dirección de modificar el marco normativo actual para facilitar la dotación de servicios básicos a las viviendas que se encuentran en una situación, de lo que se empieza a denominar de manera eufemística, *alegalidad*; cuando, de hecho, la inmensa mayoría son viviendas construidas de manera manifiestamente ilegal. Una solución que, si bien puede servir para solucionar los problemas puntuales y a corto plazo de unos pocos particulares -en todo caso muchos menos de los que apuntan políticos y periodistas-, va en contra de los intereses generales. Pero, además, a raíz de algunos de los resultados de la tesis, ya se puede avanzar que, en el largo plazo, este tipo de soluciones no harían más que aumentar los problemas de todo tipo consustanciales al propio fenómeno parcelario.





# CONCLUSIONS



- I. Regarding the object: The conceptualisation of illegal allotment
- II. Regarding the importance and dimension of the parcelling phenomenon in Cordoba
- III. Regarding the role of the main actors
- IV. The significance of illegal allotments in the affected geographical areas

\_ Future lines of research



[...] the city is the most perfect and evolved form of the humanised landscape, of a terrestrial space with natural characteristics that have been profoundly altered by the work of man translated into culture. As a humanised landscape and space, the city is geographically the material expression of the activities and functions developed by the people who live in it and the degree of social and cultural organisation achieved by them.

M. de Terán, 1951

## CONCLUSIONS AND NEW LINES OF RESEARCH



## I. Regarding the object: The conceptualisation of illegal allotments

The thesis has made it possible to reveal the difficulty that the scientific community has faced in the definition and characterisation of certain development processes associated with the growth of cities over the last few decades. In this sense, the similarity that some of them were adopting with others, especially from the point of view of their physical form, that had been occurring in different contexts, but basically in the Anglo-Saxon realm, meant that the same terms to define phenomena that are not always comparable were soon used. As has been demonstrated, some of these terms have been used in a clearly inadequate way; this has been the case of a *diffuse city*, an issue that was highlighted by the author. Others, such as *urban sprawl*, or “dispersión urbana” in its translation into Spanish, have followed more or less similar paths, although their use has been much more abundant. All of this has been due to the fact that the form adopted by them in the Anglo-Saxon area where they served to characterise them was very similar to that of other growth modes of most Spanish cities in recent decades. In short, the thesis has shown the lack of scientific rigour that, in some cases, has existed when assimilating concepts such as diffuse city, urban dispersion, *urban sprawl*, dispersed urbanisation or urban diffusion. On some occasions, because they are terms extrapolated directly from certain territorial, socio-demographic and cultural contexts that have little or nothing to do with the urban development of Spanish cities or their cultural environment; and in others, because a form of occupation of the territory (dispersed habitat as opposed to concentrated habitat) is confused

with the greater or lesser building or demographic density existing within the urban settlements that make up said habitat.

The conclusion reached by the research in relation to these issues is that all of the above are examples of *diffusion of urban areas* to a more or less extensive rural area, but always outside the limits of the planned city. A diffusion of urban areas, this last term understood in a broad sense and from a formal perspective, which can adopt the most diverse forms, both from the physical and functional point of view, but also in relation to its planned or unplanned origin; to this we must add the way that the relationship between the new settlements and the pre-existing city, or with the neighbouring settlements, facilities, endowments, infrastructures, etc., gradually evolves.

The thesis has shown the existing relationship between second home developments and the parcelling phenomenon, affirming that the former is the precursor and conceptual framework of the latter. In this sense, illegal allotments emerged in the mid-sixties and, above all, throughout the seventies, in response to a growing demand from the incipient working class; a sector of the population that, after having seen their basic needs met such as having a habitual residence in private property and a private vehicle, and having free time and savings capacity, felt the need to leave their everyday life in the city. They were generally from neighbourhoods with high population densities with deficits in facilities and green areas for recreation and went to areas outside of those neighbourhoods where they could spend their leisure time. The impossibility of accessing the second home developments due to the high price of land in these areas meant that *de-*



*velopments* were gradually made available on the market where plots at more affordable prices were made available to users, the future plottolders. This was done at the expense, on the one hand, of reducing until practically eradicating the infrastructures and public services, as well as the urbanisation of the internal road network, hence the use of the term *urbanisation* in its classic meaning to refer to these new settlements is problematic, because it is precisely the lack of elements inherent to it that best characterises them. And, second, the increase in the distance between these new nuclei and the city on which they depended functionally, was another of the aspects involved that affected the decrease in the final price of the plot. In short, the previous problems mean that, if the phenomenon of the second residence in its beginnings was characterised by its destiny to the upper classes, for exclusive residential use of leisure and, therefore, linked to places with remarkable environmental and landscape conditions, illegal parcelling would be directed towards wider strata of the population, in general, with lower purchasing power, linked to agricultural uses (mainly growing vegetables) and, therefore, its location will tend to be in areas where the environmental or benefits in terms of its landscape will not be determinants, now prevailing to have easy access to water for irrigation, given the use to which the plot was initially intended in many cases.

In this sense, the research argues that, from the conceptual point of view, illegal allotments are *semi-urban nuclei*, dispersed and low density, of a practically monofunctional nature, eminently residential, located in rural areas and unplanned; therefore, distant from other processes such as marginal urbanisation or informal settlements, with completely different morphological and functional features. In this way, the parcelling phenomenon is a unique case and its analysis must necessarily be made by singling it out from the rest of the set-

tlements of different types that, as a general rule, are included in the most generic of urban sprawl. This is justified in its uniqueness, especially in terms of its genesis, arising outside of urban planning, and regarding its formal and socio-demographic characteristics. With the passing of time, and depending on the socio-political context, this phenomenon has either been fossilised or, on the contrary, has evolved towards models that qualify some of its initial defining aspects; in the first case, for example, Castile and León, Madrid or Catalonia. On the contrary, the case of Andalusia is substantially different, and the phenomenon, far from being stopped or reworked during the eighties and first years of the nineties as in other regions of the country analysed in the thesis, had its greatest development precisely during that time, to reach its current state.

## II. Regarding the importance and dimension of the parcelling phenomenon in Córdoba

With regard to the empirical plan, the thesis has confirmed the validity and relevance of the parcelling in the municipality of Córdoba, in line with what happens in a large number of municipalities in Andalusia. In the regional context, illegal allotments present important contrasts, which manifest themselves with all their intensity when analysed at broader scales. Therefore, in just over twenty municipalities, more than 40% of this type of semi-urban settlement is concentrated, as well as approximately 55% of the plot surface area.

In spatial terms, the one of Córdoba is the one most affected by the parcellings out of all the capitals in the province, with almost 8% of

the area occupied at the regional level by this type of unplanned urban process; followed by those of Jaén -2.26%- and Malaga and Seville with just over 1%. These figures, provided by the last inventory carried out by the regional administration in 2003, are not sufficient to demonstrate the scope and territorial significance that illegal allotments have in the Córdoba municipality. In this sense, the research has been able to demonstrate that the total area occupied by urban settlements identified in the thesis as illegal parcelling is currently just over 5,000 hectares, a figure that almost doubles the 2,860 hectares of surface area that the main core of the city has. That is, from this data, it could be said that an unplanned city has been formed in the municipality over the last fifty years, made up of a large number of dispersed semi-urban settlements, and that this unplanned city competes in importance with the planned city, at least in terms of surface area.

The start of the phenomenon of illegal allotments in the municipality of Córdoba was confirmed to be during the mid-sixties of the last century from the development of urban settlements that, both in their genesis and their subsequent evolution, find their parallels in similar processes that were taking place in other cities in the country. In this way, the first two documented illegal allotments arose between 1960 and 1965 from the submission of partial plot proposals for the development of second-home developments aimed at middle-class and working-class people; plans that would never be finally adopted. In relation to this, the thesis has demonstrated that other extension phenomena of the city which had been occurring since the first decades of the last century in its different sectors, although they were identified by various authors, and even by the city council itself as *parcellings*, are different cases to those examined in this research.

In this sense, two basic aspects of the phenomenon of illegal allotments in Córdoba have been confirmed, which, moreover, serve to dismantle the socially widespread image among the local population that it is a modern process developed in the seventies and, above all, eighties, associated with the need of the classes with less resources to acquire a first residence. The thesis has shown the much earlier origins and linked the phenomenon of the second residence aimed at the emerging working class. At the same time, the latter would explain that the first urban settlements of this type developed on the mountain range, a space especially appreciated by the local population for leisure activities and their good environmental conditions and landscape.

Directly related to the previous one, it has also been possible to confirm that the parcelling process in the municipality of Córdoba has experienced two clearly differentiated stages from the temporal point of view. On the other hand, these are also associated with the development of the phenomenon in the geographical domains of the mountains and the floodplains, giving rise to two large types of illegal allotments with well-contrasted morphological and socio-demographic features. In this way, the beginning of it must be traced back to the mountain range in the sixties, linked to the phenomenon of the second residence aimed at the middle classes; this had its moment of greatest dynamism between the mid-seventies and eighties, at which point it was practically fossilised as far as the appearance of new parcellings is concerned. In general, it is about large monofunctional parcellings for residential use and with interior plots that usually have surface areas of 3,000 m<sup>2</sup> or more. This continued in the land of the floodplains from the late seventies and, above all, from the eighties, and peaked in the nineties when it continued until it slowed down in the next decade. In contrast to the monofunctional nature of the

second residence of the parcellings on mountains, those located on the land of the floodplains were characterised by a mix of uses which ranged from purely residential use to an important presence of the main residence, to the industrial, commercial, tertiary uses or those of more rural nature. However, in addition, the socio-demographic profile of the floodplain plotholder is now much broader, although they generally have a lower level of education than that of the mountain range. Along with this, the smaller surface area of the settlements, to which the smaller size of the interior plots is added, results in urban nuclei of significant building density, which, together with the proximity between the parcellings, accentuates its landscape and territorial impact.

### III. Regarding the role of the main actors

The limitation regarding the scarcity of sources that could be accessed to address the analysis of the role played by the different actors involved in the parcelling phenomenon has restricted the possibility of further elaborating on these issues. However, the research has allowed us to point out some basic features.

Plotholders, developers and administrations share the responsibility equally, if not absolutely as far as the development of the parcelling process is concerned, but at least in terms of its subsequent dynamism. In this sense, the research has demonstrated the existence of a latent demand for a type of real estate product, that is, a plot in rural areas at affordable prices, that the conventional real estate market had no capacity to meet. This is fundamentally due to the fact that

the current regulatory framework required that the urban settlements that were developed to meet said demand essentially had to meet the same urban standards as any other planned urban development in other areas of the city; the consequence of this was a high price per square metre of land. This is where the third of the actors comes into play that, together with the previous ones, represent the three foundations on which the whole phenomenon is based: The administrations, whose role will be addressed later. Other foundations such as land registrars and notaries will also have a determining role, above all in its diffusion and dynamism, basically due to a somewhat lax interpretation of the regulations, if not for a more than obvious malpractice. Yet, in any case, the burden of proof lies on the three previously mentioned.

In relation to the role played by the developer, the research has also made it possible to verify the existence of two clearly differentiated profiles associated with the two stages of development of the phenomenon itself in the same way as the plotholder. In the first one, which coincides with its start, the figure of the construction industry has a significant presence, generally a real estate developer who, after perceiving and understanding the demand for a type of product that was not possible to offer through conventional channels, sets up developments destined for second homes, but on land classified as non-developable. The existence of partial plot proposals, together with the level of workmanship and infrastructure endowment of these first settlements, highlights the interest of the developer in executing an urbanisation following the same standards as those of a regulated nature. This is especially relevant in terms of land reserves for facilities and endowments, that is, the whole area is not divided. On the other hand, the developer that appears in the most advanced stages, especially associated with the land of the floodplains, is an outsider and

without connection to the real estate development sector, at least in the beginning. It is the time of the real estate speculation applied to the parcellings, with a main differentiating feature with respect to the previous one being that the developer now has no interest in the formation of an *urbanisation*; its objective focuses on the sale of plots with the least possible investment. In contrast to the above, the developer divides all the available land, in addition to offering settlements with practically only the layout of some first main roads and it is usually earthy and without any infrastructure. The fact that no land is left to reserve facilities, endowments or assignments to the town hall will be one of the major problems that the plotheolders will have to confront in order to incorporate these scopes to the planned city when the developer has already disappeared in this stage of the process.

In the case of the Córdoba municipality, the research has confirmed the existence of two types of plotheolders with quite contrasted profiles. This is a novel situation, at least in the context of the rest of the ones analysed in the thesis, where, when it was carried out, only the features of a single type were presented. This fact is a direct consequence of the very dynamics of the parcelling phenomenon in the municipality, which, as indicated above, has led to the delimitation of two clearly different stages which are both linked to its temporal and spatial development. In this sense, the plotheolder of the first stage, associated with the parcellings that settle on the land of the mountain range responds to that of a middle class person, with a medium-high level of education and with certain purchasing power; the latter allows them, firstly, to have their own vehicle and, secondly, to have a sufficiently comfortable economic situation to have the capacity to purchase the plot and, where appropriate, the rear building of the property. On the other hand, coinciding with the second stage of devel-

opment of the phenomenon, that which has been called the *modern plotheolder* in the thesis will appear. The latter, who has a notable weight in the group, is generally a younger person, with a lower level of education and associated with occupations that require little training. The existence of a large case study in terms of the type of parcelling, but, above all, due to the social extension throughout the nineties, coinciding with the expansive cycle of the economy, means that there is a great variability from the of view of purchasing power. In this way, it is possible to identify the coexistence of more recently constructed properties of contemporary architecture, with plots where agricultural uses that coexist with small buildings of a more rural character are maintained.

With regard to the attitude of the City Council of Córdoba, it has been possible to register very contrasted situations. From the most absolute passivity, when not in collusion with the plotheolders, to the forcefulness materialised in the sealing and fencing of the access roads to the incipient parcellings, accompanied by denunciations to the developers; between both, others of greater or lesser pressure on different aspects of the process. In this sense, the research has been able to document two key moments in the City Council's attempt to stop and redirect the parcelling phenomenon. The first coincides with the beginning of the stage of the new democratic local governments after the dictatorship, which will have its continuity until the approval of the General Urban Development plan of 1986. From this moment, they are the first studies for the diagnosis of the phenomenon that arrive at a first distinction between the *urbanisations of the mountain range*, which are aimed at satisfying the demand of second residence, against the *parcellings of the valley*, the vocation of which was attributed to the necessity to provide housing for the classes with fewer resources. But the really relevant fact of this period is the beginning of

systematic urban disciplinary actions, directed both against the construction of buildings and against the developers. However, the change in the city hall, which also led to the replacement of the person in charge of the area of urban development, led to a rectification of the course of this policy, relaxing those actions from that moment. However, the general plan approved a few years later will take into account a double track in the treatment of the illegal allotments finally considered, and not all existing ones; as it has been demonstrated, this left out more than a dozen of those that had been identified in the previous studies mentioned above. In any case, the forecasts of the plan have been shown to be ineffective compared to those that were directly classified as urban land because, to this day, they still have not acquired this status from the urban point of view; and in relation to those that were classified as non-developable land in which regeneration actions of the environment, both agricultural and environmental, had to be undertaken, because these were never carried out and today they are completely consolidated parcellings.

The second attempt to redirect the phenomenon coincided with the change of political sign in the local corporation and the beginning of a new stage of government. The thesis has confirmed that, in May/June of 1999, the parcelling phenomenon had its greatest dynamism, although it is now centred, basically, on the land of the floodplains; on the other hand, only a few months before, the first initial approval of the new general plan had taken place. The arrival of the new president to the Gerencia Municipal de Urbanismo (department of town planning) will result in the beginning of an important campaign for fighting against the proliferation of new illegal allotments in the attempt to establish a kind of end point. The actions carried out that have already been mentioned consisted both in the sealing of the new ones that were being formed at that time, and in the denun-

ciation of the developers; and to a lesser extent, the processing of demolition files against buildings. At the same time, in the context of the urban treatment of the existing ones, the new corporation qualified the inherited criterion, eliminating the figure of those that were to be eradicated, referring to those that had sectoral conditions such as the airport, flood zones and Medina Azahara. However, they all remained on non-developable land. In any case, the relaxation of the control measures on the sealed plots meant that the measure did not achieve the desired effects, and these followed its development and gradual consolidation.

However, if there has been a determining role, not just in the phenomenon's origins but also in its subsequent development, it was that of the regional government. This is due to them not only failing in their duty to apply the urban development disciplinary measures aimed at stopping the construction of houses on illegal allotments and, even though they are the exclusive responsibility of the local authority, the fact remains that the Autonomous Government of Andalusia could have acted given the clear lack of diligence of the former in relation to these tasks. In any case, it was the Department of Public Works and Transportation's decision to change the classification of the land on which a large number of these had been established that has had the greatest impact on the development of the process, and will do so in the future. As has been confirmed, this action has implied classifying the majority of the plots that were created on the floodplains as development land. In total, this affects around 1,100 ha of land, nearly a third of the city. In other words, if these plains materialise, there will be a *city* comprised of dispersed, low density urban settlements that were originally illegal, extending the planned city by a third. All of which in an area that, as described



above, is very complex due to the existence of a significant number of all types of infrastructures, public amenities, facilities etc.

Lastly, the research has also demonstrated that the regional government has not taken all the measures necessary that are in its powers to stop the phenomenon from taking place, or to attempt to establish a legal framework that may have enabled them to channel what has evidently been an unmet demand for an ever-increasing sector of the population. Through the first course of action, it could have acted similarly to the Autonomous Communities of Madrid or Catalonia, by enacting specific rules to combat the illegal allotments from a disciplinary perspective; and through the second, by making the urban planning legislation more flexible, with the aim of avoiding the very unsatisfactory effects of legalisation that have been analysed in the thesis.

#### IV. The significance of illegal allotments in the affected geographical areas

The thesis has confirmed that the geographic uniqueness of the municipal district of Córdoba is behind some of the main key points that explain the development of the parcelling phenomenon, both from the perspective of its intensity in relation to the number of illegal allotments, as well as in relation to its development over time and its spatial distribution; but also, in relation to its morphological and socio-demographic diversity. On one hand, the large surface area of the city (the largest in Andalusia and far greater than the rest of the provincial capitals), has allowed the formation of a large amount of this type of semi-urban settlements, without this compromising the

growth of the planned city. This situation has benefited from the existence of a series of peripheral neighbourhoods or outlying villages that, dispersed throughout the vast municipal territory, have acted as functional support elements on which the parcellings have relied for their later development. Secondly, the varied landscape of the municipality has facilitated an uneven distribution of the illegal allotments throughout each of its geographic domains - and not only in terms of the number of settlements, but also in relation to their defining features. In this regard, if the municipality is divided, from north to south, into the geographic areas of the mountains, foothills, floodplains and countryside respectively, the parcelling process likewise presents clearly different features in each one of these areas. In relation to the latter area, it is worth pointing out that only the countryside area has remained isolated from being affected by this type of process, given that only one illegal parcelling has been identified there, which is why it has not been the subject of an individual analysis.

The study and observation of the phenomenon on each of these levels has resulted in the proposal of a typological classification of the parcellings taking place in each of the main landscapes concerned, which is one of the thesis' contributions, given that, until now, progress has not been made in this direction. As a result of the above, the research has proposed establishing a dual distinction between those that are mainly urban and those with rural components, based on which various different situations are recognised that have been grouped into a series of sub-types.

##### a) The mountains

The thesis has confirmed that, despite its beginnings, the formation and subsequent development of the majority of the illegal allotments in the mountain area (around 85%), occurred in just ten years, be-

tween 1975 and 1985. This means that it was carried out before the definitive approval of the 1986 general plan, from which time the phenomenon was practically halted in terms of the formation of new settlements. Alternatively, and despite the significant municipal surface expansion of the geographic area, the illegal allotments were focused on a relatively constrained area in the central sector, clearly connected to the public road network, which proves the importance of accessibility for the phenomenon's development. Likewise, the important role played by the outlying villages or historic neighbourhoods of Cerro Muriano and Santa María de Trassierra has been observed, both in relation to the origin of some of these settlements, as well as their subsequent evolution.

In addition, the research has also demonstrated the existence of the significant contrasts presented by the mountain parcellings in terms of the degree of consolidation that they have achieved over time, as well as in relation to their morphology and other qualitative aspects. In this regard, the majority of those that were grouped under the *predominantly urban* header show, in general, a high degree of urban planning, some of them having managed to be included in the city's urban plan, meaning that they are clearly urban in nature. Facing this situation, the illegal allotments covered by the term *rural components*, present a very different status. This is apparent not only from the town planning perspective, given that the plots are all established on land classified as not for development by current town planning, but in essence due to other issues, such as the degree of urbanisation achieved as well as certain morphological aspects. Despite the various situations confirmed by the research that may be found among this significant number of parcellings, which prompted them to be grouped into three sub-types, in general they share a lower degree of urbanisation and project an external image of a more rural nature.

Moreover, the research has enabled some of the basic features of the phenomenon's socio-demographic characteristics to be pointed out, despite the limitations of the sources used for its analysis. In this regard, it can be stated that the typical profile of a person connected to the mountain parcellings would be that of a middle-aged person, between 35 and 40 years old, with a medium-high level of education and who works in an occupation in accordance with their level of education. The scarce presence of people over 65 years old in the majority of the parcellings is notable, data that may contradict one of the great myths of the parcelling phenomenon that associates it with this group; the data shows that this is not the case, or at least, not in terms of residents. Lastly, it is worth highlighting that the vast majority of houses (between 70 and 75%) are used as second homes.

## b) The foothills

Although the main feature of the illegal allotments in the foothills may be stated as a negative, given that they do not match those of the mountains or the floodplains, what is true is that within the smaller number of those that take place on this narrow strip of land, there are some of the most remarkable situations associated with the phenomenon. Furthermore, their position on the hillside, between the mountain and the valley, awards them special significance in relation to the landscape. This, combined with the appearance of two large urban groups, made up of the gradual formation of various adjacent illegal allotments, has produced significant impacts from this perspective.

The research has identified the only existing case in the municipality of physical continuity and a *neighbourhood*, relation between illegal allotments and subsequent planned urban developments, which has helped to highlight the contrast between both forms of city expansion. In this way, and despite what may have been initially thought, it

has been confirmed that the impact of *illegal town planning*, on the environment and the landscape is, in certain cases, less than that of planned urban developments. In doing so, the thesis has demonstrated that the regulated town planning model entails the disappearance of the main features of the pre-existing local structure, which in this case was worsened by the removal of the indigenous vegetation. Moreover, the speculative nature that hovered over this type of operation during the urban bubble stage resulted in the implementation of building types that are associated with a greater building density. In contrast with this situation, the illegal allotments have tended to maintain both the vegetation as well as some local elements: paths, livestock trails, irrigation channels etc. Combined with the prevalence of detached single-family dwellings, on generously sized plots, supported by more narrow paths that adapt well to the topography, they result in better integration with the landscape and, therefore, have a lower impact from this point of view. This is especially obvious when analysis is carried out on the parcelling level.

Finally, the thesis has also confirmed the uneven effect on the western and eastern areas of the geographical foothill area, as a consequence of illegal allotments. In this regard, considering the concentration of the majority of these in the former area, the latter has been left practically unchanged. The explanation for this circumstance must be found in the early protection of most of the western sector following the approval of the special protection plan of the Medina Azahara archaeological site. This fact, along with the survival of three large estates that have continued their traditional rural activities, are the reasons behind this situation.

### c) The floodplains

The thesis has allowed the relationship that has existed between the parcelling phenomenon and the gradual configuration of a very complex geographical area on the land of the floodplains to be confirmed. This situation is the result of several factors, which will be returned to shortly, but fundamentally, one of these prevails over the rest: the large number of illegal allotments that have been established on it since the end of the 1970s up to the present day. Thus, nearly three quarters of them are found in this area, which combined with its drive to be an infrastructure corridor, as well as the location of important strategic public amenities and facilities, both on a municipal as well as a metropolitan level, make this a place of conflict, due to the coexistence of both realities that, otherwise, present a high degree of incompatibility.

Secondly, the research has shown that the illegal allotments in the floodplains represent a later stage of the phenomenon, parallels to which have not been identified, at least in the geographical areas analysed in the thesis. This is due to the fact that the most dynamic time in this area coincided temporarily with that of control and refocussing being carried out in the other analysed geographic contexts. For this reason, both the model of parcellings associated with this stage, as well as the socio-demographic profile of the plot owner, and likewise that of the developer, present features that are clearly different to the rest of the municipality. Accordingly, the thesis has confirmed that, from the morphological perspective, the illegal allotments in the floodplains have a lower average size and are, also, made up of smaller-sized plots, to which must be added the predominance of the orthogonal layout. Along with the traditional chalet-style constructions, houses constructed based on architectural designs formed of contemporary lines are frequently found, an aspect that characterises

the phenomenon in this geographic domain. To this is added the coexistence of the residential use, both as a first and a second home, with others of various types, such as industrial, commercial etc., including those of a more rural nature. All these aspects result in the configuration of *semi-urban* nuclei, given the lack of infrastructure and basic public services of these settlements, which, despite everything and in the majority of cases, project an external image of the group of a visible urban nature.

Alternatively, the thesis has also stated the gradual professionalisation of the figure of the developer at this phase of the process, and how they emphasise their speculative aspect. This fact has resulted in the widening of the socio-demographic segment at which plots are aimed, now encompassing much wider layers of the population. This, along with better conditions for general accessibility and its proximity to the city, has had the most noteworthy consequence that, as indicated above, now the illegal allotments host much more diverse uses and activities, thus differentiating themselves, above all, from the monofunctional residential sectors used as second homes associated with the land in the mountains. However, the profile of the plot owner in the floodplains also corresponds to people who generally have a lower level of education, working in lower-skilled occupations than those in the other areas. Overall, the thesis has confirmed, in addition, the existence of significant contrasts between the main features that characterise the parcelling phenomenon in the eastern and western sectors of this geographic domain.

In relation to the parcelling in the **eastern floodplains**, it has been stated that, despite the area's sheer size, various factors have meant that the implementation of the parcelling phenomenon has been limited. In this regard, in the area, the parcellings in the area were identified at only 20%, which is at odds both with the excellent acces-

sibility conditions and with the proximity of the city itself. However, the existence of one of the most important areas for industrial uses in the municipality, combined with the university campus and technological centre and one of the city's graveyards, have left little space for the development of this type of settlement. This has meant that the majority of the illegal allotments had to occupy land that was less suitable for the use for which it was ultimately intended: Flood-prone areas. However, the tendency towards concentration of some of them has resulted in the creation of semi-urban groupings with a certain importance, which enhances all types of impacts on the affected areas. Lastly, evidence has also been provided of the trend towards the gradual consolidation of the use as a first home, certainly due to the good accessibility conditions and proximity to the city mentioned earlier, although also due to the notable socio-demographic differences of the plotters of this area compared to those in the western area. Thus, the notably lower average age can be pointed out, which, however, is not related to the greater proportion of young people or adults, but to the very low percentage of those greater than 65 years old, which scarcely reach 5% in total. To this must be added the higher level of education and, also, the access to occupations that require higher qualifications.

In relation to the **western floodplains**, the thesis has shown the existence of important differences regarding the main features presented by the parcelling phenomenon in the eastern area. In this respect, the most substantial difference relates to the intensification and greater dynamism of the process, both in spatial terms as well as in the absolute number of illegal allotments. In this manner, it is recorded that almost 80% of all those on the floodplains are established on the narrow strip of land bordered by the Guadalmellato Irrigation Channel to the North, and the right-hand border of the Guadalquivir river to the

South, but also, nearly all of them are concentrated in the area more or less nearby the outlying village of El Higuérón. In relation to these issues, the research has confirmed that the excellent accessibility of the entire area, along with favourable topographic conditions and the ease of drawing groundwater, to which has been added the gradual loss of profitability of increasingly smaller livestock operations, may be behind the key explanations of the strong dynamism that has characterised the parcelling phenomenon in this area of the municipality. All of this is in a local context where some of the most important public amenities and facilities of the municipality and its metropolitan area are found: to this must be added the presence of the Medina Azahara archaeological site, the level of interest in which, following its inclusion on the UNESCO World Heritage List in July 2018, has risen dramatically, going from being strictly regional to international.

As occurred in the eastern area, the trend towards the progressive juxtaposition of illegal allotments has established a type of plot-based conurbation, which almost connects the western border of the city to the outlying village of Villarrubia, located at the edge of the municipal district nearly 12 km away. However, this fact, which is easily perceived from a physical point of view, encompasses a geographic complexity that has been unveiled only by the observation and study of the details. Thus, the thesis has confirmed the heterogeneity of the existing situations from the morphological as well as the functional perspective, but also in relation to the degree of consolidation and urbanisation reached by the various semi-urban settlements that have developed in this small sector of the municipality. In addition, it has confirmed the scarce relationship or complete lack of this that exists between adjacent parcellings, and not only in terms of the roads, which in many cases prevents passage from one nucleus to another, but also from the point of view of social organisation. In this sense, the

huge difference that exists between the administrative situation of many of these parcellings compared to what actually exists has been noted. This is shown, for example, through discrepancies with the physical borders of the area itself, and also through the formation of various communities of owners within what the official documents, especially those of an urban planning nature, consider to be a single area. The research has demonstrated this issue, as well as its relation to the very process of developing the parcellings, associated with the techniques for promotion and sale used by the developers in this phase of the phenomenon: The implementation of these in phases.

This dimension of the parcelling phenomenon is of great interest, given that it adds complexity to the town planning legalisation processes, which are already circuitous, to which many of these parcellings are subjected. These are processes that, as the research has been able to show, result in the extension of the periods necessary for completing the effective acquisition of the “urban land” town planning classification for these settlements. However, in addition, it has been confirmed that the result of the planned urban developments in these spatial contexts, may produce impacts on the landscape and territory that are more severe than those associated with the parcellings themselves; or, at least, not the results initially sought of integrating these settlements into the city’s urban plan. The above does not mean that, from this research, the survival of illegal allotments in their current status is justified; nor that this type of city growth is acceptable from the social point of view or appropriate from a local or economic perspective. However, the model chosen by the public administrations for integrating this type of semi-urban settlements into the planned city is being questioned, especially when these have been shown to be systematically inefficient.



## Future lines of research

Although developing the thesis has provided a response to the research questions and objectives proposed at the beginning, it is nonetheless true that in the course of producing it other issues have arisen which, due to both time and space, it has not been possible to tackle. Among them, the one that could help the most to complete the general overview of the parcelling phenomenon offered by this thesis, would be the one that delves deeper into the social aspects and the perception of its various elements. This was initially anticipated, through conducting in-depth interviews with representatives of the various identified agents, however it has ultimately been left pending for a second stage of research.

Conversely, the preoccupation of this researcher with working in the direction of applied geography, in the sense of proposing specific and viable actions, not only from a conceptual point of view but also from the social, economic and political perspective, is behind the other great line of work that remains outstanding. Accordingly, it appears necessary to question what solutions could be proposed to redirect the situation regarding the large number of urban settlements that, considering their current situation, it does not appear to be possible, and probably not advisable, to eliminate; or, at least, not in the short term. In any case, the thesis has made the first steps in this direction: firstly, by identifying the complexity of the phenomenon and establishing a typological division, which may act as a base for proposing concrete actions, focused on the particularities of each group of parcellings, and its greater integration in the city's urban plan. Secondly, by demonstrating the ineffectiveness of applying the same urban

planning procedures and techniques to the illegal allotments as are used for the development of other forms of urban growth.

Finally, and in relation to the last point, another issue that has only been dealt with tangentially throughout the thesis, is that of the various formulae used by the different administrations to stop, in some cases, and redirect, in others, the parcelling phenomenon. In this regard, it would be necessary to perform an in-depth analysis of each of these approaches with the aim of highlighting the objectives that were actually reached and, at the same time, studying why others were not achieved. At present, this is a particularly relevant topic, considering that, according to the press releases of recent weeks (April-May 2019), the new regional government is making steps towards modifying the current regulatory framework to facilitate the provision of basic services to houses that are in a situation of what is beginning to be euphemistically named *alegality*; when, in fact, the immense majority are houses constructed in a clearly illegal manner. Although it may serve to solve the one-off and short-term problems of a few individuals (in any case much less than those pointed out by politicians and journalists), this is a solution that goes against the public interest. However, based on some of the results of the thesis, it can already be put forward that, in the long term, this type of solution will do no more than increase the problems of all kinds inherent to the parcelling phenomenon.

# REFERENCIAS

---

I. Referencias bibliográficas

II. Documentación: Planes, Inventarios y Catálogos

III. Normativa

IV. Cartografía



## I. Referencias bibliográficas

- Acosta Bono, G., y Burraco Barrera, M. (1995). *Glosario básico de la Ordenación Urbana y Territorial*. Sevilla: Instituto Andaluz de Administración Pública.
- Adelfio, M. (2014). *Periferias residenciales difusas y calidad de vida: un análisis comparado de situaciones representativas de la región metropolitana de Madrid y buenas prácticas internacionales* (Tesis doctoral). Recuperada de <https://repositorio.uam.es/handle/10486/663999>
- Ainz Ibarrondo, M. J., Bilbao Uribarri, A., y Torres Elizburu, R. (2011). Dispersión urbana en el Suelo No Urbanizable del País Vasco: la distorsión del planeamiento en la Reserva de la Biosfera de Urdaibai. *Estudios Geográficos*, 271, 371-401.
- Alonso López, J. M. (2016). *Autoconstrucción y urbanización espontánea. La urbanización del espacio rural al margen del planeamiento en Tenerife* (Tesis doctoral). Recuperada de <https://www.educacion.gob.es/teseo/imprimirFicheroTesis.do?idFichero=tXJVzs5QL7k%3D>
- Arias Goytre, F. (1985). Los problemas urbanísticos de los pequeños municipios de la Comunidad Autónoma de Madrid. En E. Porto Rey (Ed.) *Problemas urbanísticos en los municipios de la Comunidad de Madrid* (pp. 7-15). Madrid: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- Arias Sierra, P. (2003). *Periferias y nueva ciudad: el problema del paisaje en los procesos de dispersión urbana*. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- Arranz, J. M. (1986). La actuación sobre las urbanizaciones ilegales: una Ley y un programa. *Alfoz*, 24, 7-8.
- Artigues Bonet, A. A., Bauzá van Slingerlandt, A., Blázquez-Salom, M., Murray, I., y Rullán Salamanca, O. (Eds.). (2007). *Los procesos urbanos postfordistas: Actas del VIII coloquio y Jornadas de campo de Geografía Urbana*. Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears y Asociación de Geógrafos Españoles.
- Avila Sánchez, H. (2009). Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades. *Revista de estudios agrarios*, 41, 93-123.
- Azcárate Luxan, M. V., Borderías Uribeondo, P., Muguruza Cañas, C., Prieto Flores, M. E., Santa Cecilia Mateos, F., y Santos Preciado, J. M. (2015). La utilización del Catastro de Urbana en el análisis morfológico de una ciudad. Aplicación al estudio del paisaje urbano del municipio de Las Rozas (Madrid). En J. de la Riba, P. Ibarra, R. Montorio, y M. Rodríguez (Eds.), *Análisis espacial y representación geográfica: innovación y aplicación. XXIV Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles* (pp. 501-510). Zaragoza: Asociación de Geógrafos Españoles.
- Baena, J. M. (1974). Sierra de Córdoba: Urbanizaciones clandestinas. *La Ilustración Regional*, 5, 13-14.
- Barba, J., y Mercadé, M. (2007). Diagnóstico de las urbanizaciones residenciales en la provincia de Barcelona. En F. Indovina (Coord.), *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención* (pp. 85-96). Barcelona: Diputación Provincial de Barcelona.
- Bardaji, R. (1984). La plaga de las urbanizaciones ilegales. *Heraldo de Aragón*, pp. 23-25.
- Bassols Coma, M. (1973). *Génesis y evolución del derecho urbanístico español (1812-1956)*. Madrid: Editorial Montecorvo.

- Bayo, E. (1973). Libreto para montar una comedia breve en tres actos sobre el arte de adiestrar a los vendedores de parcelas para una mejor caza y engatusamiento de clientes dóciles. Cuadernos de arquitectura y urbanismo, 98, 6-11.
- Bejarano Nieto, A., Estrada Aguilera, J., García Lucena, A., Bernier, J., y Pérez, M. J. (1983). Infracciones urbanísticas: Se acabaron las contemplaciones. El Pregonero, 5, 27-28.
- Benot, S. (19 de julio de 2016). La nueva ley urbanística sólo regularizará 25.000 de las 300.000 viviendas ilegales que hay en Andalucía. *ABC de Sevilla*. Recuperado de [https://sevilla.abc.es/andalucia/sevi-nueva-urbanistica-solo-regulara-25000-300000-viviendas-ilegales-andalucia-201607182346\\_noticia.html](https://sevilla.abc.es/andalucia/sevi-nueva-urbanistica-solo-regulara-25000-300000-viviendas-ilegales-andalucia-201607182346_noticia.html)
- Berrocal Hernández, A., y Fernández Montero, P. (2014). Suelo rústico de asentamiento irregular o categorías equivalentes y autorizaciones/licencias provisionales. Estudio comparado y jurisprudencial. *Revista jurídica de Castilla y León*, 32, 2-42.
- Berry, B. J. L. (1976). The Counterurbanization Process: Urban America Since 1970. En B. J. L. Berry (Ed.), *Urbanization and Counter-urbanization* (pp. 17-30). Beverly Hills: Sage Publications.
- Bertolín Corbatón, J. (1983). Motivaciones ideológicas de la segunda residencia. En VV.AA. (Ed.), *Urbanismo Y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 41-48). Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
- Bertran Castellví, J. (2007). Hacia una gestión de la ciudad residencial de baja densidad. En *La ciudad de baja densidad* (pp. 109-130). Barcelona: Diputación Provincial de Barcelona.
- Betrán Abadía, R. (Coord.). (1997). *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas*. Zaragoza: Diputación General de Aragón, Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes.
- Betrán Abadía, R. (1997). Regularización de edificaciones y parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable. En R. Betrán Abadía (Coord.), *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (Vol. 1, pp. 153-165). Zaragoza: Gobierno de Aragón, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Betrán Abadía, R., y Franco Hernández, Y. (1994). Parcelaciones ilegales de segunda residencia: el caso aragonés. Zaragoza: Diputación General de Aragón, Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes.
- Blanquer, B., Payá, J. A., Escribano, A., García-Lliberós, M., y Marqués, J. V. (1983). Mesa redonda: la vivienda ilegal-clandestina de segunda residencia en medio rural. En VV.AA. (Ed.), *Urbanismo Y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 97-110). Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
- Blanquer Prats, M. B. (1983). Consideraciones jurídicas sobre la segunda residencia. En VV.AA. (Ed.), *Urbanismo Y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 83-91). Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
- Blasco Jáuregui, J. (1997). El tratamiento de las parcelaciones ilegales en la Comunidad Autónoma de Aragón. En R. Betrán Abadía (Coord.), *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (Vol. 1, pp. 145-152). Zaragoza: Gobierno de Aragón, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Bosque Maurel, J. (2008). Hacia un nuevo modelo de ciudad. *Vegueta*, 10, 59-78.
- Burriel de Orueta, E. L. (2008). La «década prodigiosa» del urbanismo español (1997/2006). *Scripta Nova. Revista Electronica de Geografía y Ciencias Sociales*. Recuperado de <http://www.ub.edu/~geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.htm>



- Busquets i Grau, J. (1976a). La urbanización marginal en Barcelona (II). La formación metropolitana de Barcelona. Barcelona: Escuela Técnica Superior de Arquitectura.
- Busquets i Grau, J. (1976b). La urbanización marginal en Barcelona (III). La formación metropolitana de Barcelona. Barcelona: Escuela Técnica Superior de Arquitectura.
- Busquets i Grau, J. (1976c). Políticas de vivienda versus urbanización marginal. Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana, 1, 9-28.
- Busquets i Grau, J. (1999). La urbanización marginal. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya.
- Caballero Ranchal, E., y Garzón García, R. (2007). Problemática territorial y paisajística en un entorno amenazado: el conjunto arqueológico de Medina Azahara. Actas del XX Congreso de Geógrafos Españoles, 14.
- Cabrera de la Colina, J. J. (1986). Espacios rururbanos de Córdoba-ciudad en el valle medio del Guadalquivir (VMG). En *IX Coloquio de Geógrafos Españoles. Ponencias Tomo II* (1.a ed., Vol. 2, p. ). Valencia: Centro Editorial de Servicios y Publicaciones Universitarias.
- Calderón Calderón, B., y García Cuesta, J. L. (2018). La estructura de las ciudades españolas: un complejo entramado de relaciones entre permanencias y cambios, formas y usos. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, 77, 283-314.
- Calvino, I. (2014). Las ciudades invisibles (24ª ed.). Madrid: Siruela.
- Camacho, R. (13 de agosto de 1982). Las urbanizaciones clandestinas al descubierto. La Voz de Córdoba, pp. 4-5.
- Camarero Bullón, C. (1986). Los huertos familiares, una nueva forma de uso y aprovechamiento del suelo en el área periurbana de Madrid. En *IX Coloquio de Geógrafos Españoles. Ponencias Tomo II* (Vol. 2, pp. 1-10). Valencia: Centro Editorial de Servicios y Publicaciones Universitarias.
- Cañas, J. A. (4 de enero de 2019). Golpe a una «narcourbanización» ilegal de La Línea. El País. Recuperado de [https://elpais.com/politica/2019/01/03/actualidad/1546525384\\_811945.html](https://elpais.com/politica/2019/01/03/actualidad/1546525384_811945.html)
- Canosa Zamora, E., y Rodríguez Chumillas, I. (1985). Urbanización marginal en la periferia Noreste de Madrid. Ciudad y territorio. Estudios Territoriales, 66, 11-41.
- Canto Fresno, C. del. (1983). Presente y futuro de las residencias secundarias en España. Anales de geografía de la Universidad Complutense, 3, 83-103.
- Capel Sáez, H. (1981). Capitalismo y morfología urbana en España (3ª Ed.). Barcelona: Ediciones Asenet.
- Capel Sáez, H. (2001). Dibujar el mundo: Borges, la ciudad y la geografía del siglo XXI. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Capel Sáez, H. (2002). La morfología de las ciudades. I, Sociedad, cultura y paisaje urbano. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Caralps i Riera, P. (1983). El caso catalán. En VV.AA. (Ed.), *Urbanismo Y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 113-122). Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
- Carvajal Gutiérrez, M. del C. (2011). Tipología de los procesos de urbanización que han tenido lugar en las provincias mediterráneas andaluzas en el siglo XXI (2000-2010). En V. González Pérez y J. A. Marco Molina (Eds.), *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI* (Vol. 2, pp. 119-130). Alicante: Asociación de Geógrafos Españoles.
- Casanova Gómez, C. (1997). Las parcelaciones ilegales y la nueva regulación del suelo no urbanizable en la legislación de la Comunidad de Madrid. En R. Betrán Abadía (Coord.), *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (Vol. 1, pp. 153-165). Zaragoza: Gobierno de Aragón, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Castanyer Vivas, M., Vicente Rufí, J., Feliu Torrent, J., y Martín Uceda, J. (Eds.). (2017). Nuevos escenarios urbanos: nuevos conflictos y nuevas políticas. XIII Coloquio de Geografía Urbana. Girona: Asociación de Geógrafos Españoles.
- Castells, M. (1979). La cuestión urbana (6.a ed.). México: Siglo Veintiuno Editores.
- Cebrián Abellán, F. (2007). Ciudades con límites y ciudades sin límites. Manifestaciones de la ciudad difusa en Castilla-La Mancha. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, 43, 221-240.
- Cebrián Abellán, F. (2013). Las transformaciones recientes operadas en las periferias de las ciudades medias. El contexto de la ciudad difusa en la realidad española. En F. Cebrián Abellán y M. Panadero Moya (Coords.), *Ciudades medias: formas de expansión urbana* (Vol. 1, pp. 25-38). Madrid: Biblioteca Nueva.
- Cebrián Abellán, F., y Panadero Moya, M. (Coords.). (2013). Ciudades medias: formas de expansión urbana. Madrid: Biblioteca Nueva.
- Cerdà, I. (1867). Teoría General de la urbanización. Tomo I, Libro III. Examen analítico del estado actual de la urbanización. Barcelona: Imprenta Española.
- Chiodelli, F., Hall, T., y Hudson, R. (2018). The illicit and illegal in regional and urban governance and development: Corrupt places. Oxford: Routledge.
- Clout, H. D. (1972). Rural geography: An introductory survey. Oxford: Pergamon Press.
- Clout, H. D. (1974). The growth of second-home ownership. An example of seasonal suburbanization. En J. H. Johnson (Ed.), *Suburban Growth. Geographical Processes at Edge of the Western City* (pp. 101-128). London: Wiley.
- Colegio de Arquitectos de Canarias. (1983). Jornadas de debate sobre los procesos de crecimiento urbano clandestino en Canarias. En VV.AA. (Ed.), *Urbanismo Y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 157-164). Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
- Corella Monedero, J. M. (1985). Las construcciones en suelo no urbanizable. Las parcelaciones urbanísticas y no urbanísticas. Los huertos familiares. En Problemas urbanísticos en los municipios de la Comunidad de Madrid (pp. 73-81).
- Cortés Santidrián, J. (2011). Parcelaciones ilegales: planeamiento, gestión y disciplina (Trabajo Fin de Máster). Recuperado de <http://hdl.handle.net/10016/14769>
- Cuéllar Ramos, M. (1991). Las parcelaciones clandestinas como agresión y problemática del suelo rústico. El Pregonero, 89, 26.
- Cuenca Muñoz, J. M. (2016). La edificación suburbana y rural de Andalucía: 2001 y 2006. Ciudad y territorio. Estudios Territoriales, 189, 437-453.
- Cuenca Muñoz, J. M., Gómez de Hita, J., y Mulero Mendigorri, A. (2013). Procesos metropolitanos encubiertos: Córdoba como caso de estudio. Ciudad y territorio. Estudios Territoriales, 177, 511-532.
- Czerny, M. (2010). Ciudad difusa: el objeto de estudios geográficos comparativos. En F. Cebrián Abellán, F. Pillet Capdepón, y J. Carpio Martín (Eds.), *Las escalas de la geografía: del mundo al lugar: homenaje al profesor Miguel Panadero Moya* (p. 1.153-1.168). Cuenca: Universidad de Castilla-La Mancha.
- de la Cruz Mera, Á. (2011). La vivienda en el campo: ¿una especie en extinción? Revista CEMCI, 10, 1-20.
- Defensor del Pueblo Andaluz. (2000). Las urbanizaciones ilegales en Andalucía. Informe Especial al Parlamento. Sevilla: Defensor del Pueblo Andaluz.
- Defensor del Pueblo Andaluz. (2009). Ordenación del territorio y urbanismo en los informes de la oficina del Defensor del Pueblo Andaluz. Sevilla: Defensor del Pueblo Andaluz.

- Delgado Bujalance, B. (2009). Los paisajes periurbanos en los planes subregionales de las aglomeraciones urbanas andaluzas: logros, carencias y contradicciones. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 49, 105-128.
- Delgado Bujalance, B., y García García, A. (2009). Una aproximación a los nuevos paisajes de la metápolis en Andalucía. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, Vol. 13, 297. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-297.htm>
- Delgado Viñas, C. (1999). Los procesos de difusión urbana en Cantabria. *Polígonos. Revista de Geografía*, 9, 71-96.
- Delgado Viñas, C. (2007). ¿Ordenación territorial y planeamiento versus urbanización especulativa y depredadora? En *La Geografía en la frontera de los conocimientos*, Actas del XX Congreso de Geógrafos Españoles. Sevilla: Universidad Pablo de Olavie y Asociación de Geógrafos Españoles.
- Delgado Viñas, C. (Coord.). (2010). *X Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía Urbana. Espacios y paisajes urbanos: Reflexionar sobre su presente para proyectar su futuro*. Santander y Bilbao: Asociación de Geógrafos Españoles; Universidad de Cantabria, Universidad de Oviedo, Universidad del País Vasco.
- Delgado Viñas, C. (2011). Efectos territoriales, socioeconómicos y legislativos del urbanismo expansivo en Cantabria. En V. González Pérez y J. A. Marco Molina (Eds.), *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI* (Vol. 2, pp. 203-216). Alicante: Asociación de Geógrafos Españoles.
- Dematteis, G. (1998). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En F. J. Monclús Fraga (Ed.), *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias* (pp. 17-34). Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Díaz-Parra, I., y Romano, S. (2016). Andalucía, del urbanismo periférico a la burbuja inmobiliaria. El hiperdesarrollo del sector inmobiliario como forma de subdesarrollo. *Revista de Estudios Andaluces*, 33 (1), 40-63.
- Díaz Vargas, G. (1984). Del planeamiento y la forma urbana. *El Pregonero*, 15, 3.
- Domínguez Andón, J. Á., Domínguez Andón, F. J., Valladares Hernández, J., y Ramón Amador, J. (1983). Urbanismo marginal en Tenerife. En VV.AA. (Ed.), *Urbanismo Y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 145-156). Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
- Domínguez Bascón, P. (1994). Rasgos climáticos del término municipal. En *Córdoba capital*, 3. *Geografía* (pp. 25-30). Córdoba: Caja Provincial de Ahorros de Córdoba.
- Domínguez Bascón, P. (1995). Inversiones de temperatura en el valle del Guadalquivir: un factor climático de gran influencia en el medio ambiente de la ciudad de Córdoba. *Anales de geografía de la Universidad Complutense*, 15, 281-288.
- Durà Guimerà, A. (1998). Desconcentración urbana, contraurbanización, movilidad residencial: algunas reflexiones para el debate privado. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, (CXXXIV-CXXXV), 25-53.
- Escolano, S. (2007). Cambios recientes en las estructuras espaciales de las grandes ciudades: fragmentación física, segregación socioeconómica y reorganización funcional. En A.A. Artigues i Bonet (et al. Eds.) *Actas del VIII coloquio y jornadas de campo de geografía urbana* (pp. 103-116). Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears; Asociación de Geógrafos Españoles.
- Escudero Gómez, L. A. (2007). Las ciudades hoy: El modelo de transición urbana. En A.A. Artigues i Bonet (et al. Eds.) *Actas del VIII Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía Urbana* (pp.117-130). Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears; Asociación de Geógrafos Españoles.
- Estébanez Álvarez, J. (1989). Las ciudades: morfología y estructura. Madrid: Síntesis.

- Estrada Aguilera, J., García Lucena, A., Mellado Peña, R., Sánchez Molina, M. J., Rey, J. L., Osuna, E., y Jr., L. (1985). 92 millones de multa a un particular por parcelar ilegalmente la Sierra. *El Pregonero*, 35, 1/5.
- Estrada Aguilera, J., García Lucena, A., Rey, J. L., Muñoz Gutiérrez, F., Rodríguez, R., Jr., L., González, F. (1985a). De nuevo el P.G.O.U. *El Pregonero*, 37, 3.
- Estrada Aguilera, J., García Lucena, A., Rey, J. L., Muñoz Gutiérrez, F., Rodríguez, R., Jr., L., ... González, F. (1985b). Las Jaras, segunda residencia a precio asequible. *El Pregonero*, 37, 6.
- Estrada Aguilera, J., García Lucena, A., Vega, Á., Bejarano, A., Fraile, M., Rey, J. L., Lara. (1984). Nuevos medios para la lucha contra las infracciones urbanísticas. *El Pregonero*, 11, 5.
- Europa Press. (22 de marzo de 2017). Vecinos de las parcelaciones advierten de que «más de 20.000 familias carecen de agua potable». *Diario Córdoba*.
- European Environment Agency. (2006). Urban sprawl in Europe. The ignored challenge. EEA report (Vol. 10). Recuperado de [https://www.eea.europa.eu/publications/eea\\_report\\_2006\\_10](https://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_10)
- Ezquiaga Domínguez, J. M. (1983). Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas de consumo del espacio en los márgenes de la ley del suelo. *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, 56, 59-72.
- Feria Toribio, J. M. (1999). Nuevas periferias urbanas y planificación pública. En R. Domínguez Rodríguez (Coord.), *La ciudad. Tamaño y crecimiento. Actas del III Coloquio de Geografía Urbana* (pp. 309-316). Málaga: Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga; Asociación de Geógrafos Españoles.
- Feria Toribio, J. M. (2004). Problemas de definición de las áreas metropolitanas en España. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 38, 85-100.
- Fernández Fernández, G. R. (1997). La ley 4/92, sobre el suelo no urbanizable, de la Generalidad Valenciana. En E. Porto Rey (Ed.) *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (pp. 17-22). Valencia: Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Fernández García, A. (2003). Las pautas del crecimiento urbano posindustrial: de la rururbanización a la ciudad difusa. *Ería*, 60, 88-92.
- Fernández Salinas, V. (2003). Geografía de la población. En A. López Ontiveros (Coord.), *Geografía de Andalucía* (pp. 295-328). Barcelona: Ariel.
- Fernández Tabales, A., y Cruz Mazo, E. (2011). Territorio y actividad constructora: del «tsunami» a la crisis. Factores explicativos y propuesta de indicadores a escala municipal en Andalucía. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 56, 79-110.
- Fernández Tabales, A., y Cruz Mazo, E. (2013). Análisis territorial del crecimiento y la crisis del sector de la construcción en España y la Comunidad Autónoma de Andalucía. *Revista EURE-Revista de estudios urbano regionales*, 39 (116), 5-37.
- Font Arellano, A. (2007a). Morfologías metropolitanas contemporáneas de baja densidad. En F. Indovina (Coord.), *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención* (pp. 97-108). Barcelona: Diputació Provincial de Barcelona.
- Font Arellano, A. (2007b). Región urbana de Barcelona: de la ciudad compacta a los territorios metropolitanos. En F. Indovina (Coord.), *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención* (pp. 27-50). Barcelona: Diputació Provincial de Barcelona.
- Font Arellano, A., Oyón Bañales, J. L., González Lasala, D., Gigoso Pérez, P., Rodríguez Fuentes, L., y Ramos Polo, J. (1976a). *Valladolid. Procesos y formas del crecimiento urbano. Tomo I*. Valladolid: Delegación de Valladolid del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

- Font Arellano, A., Oyón Bañales, J. L., González Lasala, D., Gigoso Pérez, P., Rodríguez Fuentes, L., y Ramos Polo, J. (1976b). Valladolid. Procesos y formas del crecimiento urbano. Tomo II. Valladolid: Delegación de Valladolid del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- Galacho Jiménez, F. B. (1999). El planeamiento urbanístico municipal en espacios periurbanos. En R. Domínguez Rodríguez (Coord.), *La ciudad. Tamaño y crecimiento. Actas del III Coloquio de Geografía Urbana* (pp. 329-338). Málaga: Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga; Asociación de Geógrafos Españoles.
- Galacho Jiménez, F. B. (2011). Implicaciones territoriales y aspectos sociales del urbanismo difuso en áreas de transición rural-urbana: Su análisis en la provincia de Málaga (España). En V. González Pérez y J. A. Marco Molina (Eds.), *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI* (Vol. 2, pp. 267-278). Alicante: Asociación de Geógrafos Españoles.
- Gallego Alcalá, J. D. (2015). Situación actual de la vivienda clandestina en suelo no urbanizable en Andalucía: Debilidades y propuestas de mejora. Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados, 11, 1.352-1.367.
- Gallego Alcalá, J. D. (2017). Situación actual de la vivienda clandestina en suelo no urbanizable en Andalucía tras la entrada en vigor de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA). *Práctica urbanística*, 144, 0-9.
- García-Bellido García de Diego, J. (2002). La cuestión rural: patología urbanística del espacio rústico. *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, 132, 277-324.
- García-Bellido García de Diego, J. (2005). Por una liberalización del paradigma urbanístico español (III): el tsunami urbanístico que arrasará el territorio. *Ciudad y territorio*, 144, 273-288.
- García-Bellido, J. (1983). Actuaciones del Área de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Diputación de Madrid sobre parcelaciones ilegales. En VV.AA. (Ed.), *Urbanismo Y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 133-143). Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
- García-Bellido, J. (1986). La cuestión rural. Indagaciones sobre la producción del espacio rústico. *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, 69, 9-52.
- García-Lliverós Sánchez-Robles, M. (1983). Haciendas locales y urbanizaciones ilegales. En VV.AA. (Ed.), *Urbanismo Y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 49-56). Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
- García Coll, A., y López Villanueva, C. (2017). El fenómeno de la dispersión residencial en la Región Metropolitana de Barcelona. Espacios, actores y tendencias. *Papers. Revista de Sociología*, 102 (4), 727.
- García de Jalón Lastra, A., Sainz Guerra, J. L., Ezquiaga Domínguez, J. M., y Moya González, L. (1986). Estudio de las parcelaciones ilegales de la provincia de Valladolid. Valladolid: Colegio Oficial de Arquitectos de Valladolid.
- García Gómez, D. (1983). Ecología, Medio Ambiente y segunda residencia. En VV.AA. (Ed.), *Urbanismo Y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 57-66). Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
- García Herrera, L. M. (1981). Santa Cruz de Tenerife: la formación de la ciudad marginal. Santa Cruz de Tenerife: Aula de Cultura de Tenerife.
- García Herrera, L. M. (1988). El acceso suelo de la clase trabajadora Canaria: Las parcelaciones marginales. *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, 75 (1), 107-118.
- García Herrera, L. M. (1995). Los asentamientos marginales. En A.-J. Campesino Fernández, M. A. Troitiño Vinuesa, y M. L. Campos Romero (Eds.), *Las ciudades españolas a finales del siglo XX: I Coloquio de Geografía urbana* (pp. 133-138). Madrid: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- García Herrera, L. M., y Pulido Mañes, T. (1980). Los barrios de urbanización marginal en Santa Cruz de Tenerife. La Laguna: Facultad de Filosofía y Letras.



- García Herrera, L. M., y Pulido Mañes, T. (1982). Los procesos de crecimiento urbano en la periferia de Santa Cruz de Tenerife. *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, 53, 25-45.
- García López, M. Á. (2012). Policentrismo y suburbanización en Barcelona. *Architecture, City and Environment*, 6 (18), 55-68.
- García López, M. Á., y Muñiz Olivera, I. (2007). ¿Policentrismo o dispersión? Una aproximación desde la nueva economía urbana. *Investigaciones regionales*, 11, 25-43.
- García Molina, J. A. (1994). Los barrios de la periferia cordobesa. En A. López Ontiveros y B. Valle Buenestado (Coords.), *Córdoba capital, vol. 3. Geografía* (pp. 299-336). Córdoba: Caja Provincial de Ahorros de Córdoba.
- García Palomares, J. C., y Gutiérrez Puebla, J. (2007). Espacios residenciales en la ciudad dispersa. En S. Gutiérrez Ronco y J.J. Sanz Donaire (Coords.), *Homenaje al Profesor Casas Torres* (pp. 445-456). Madrid: Universidad Complutense, Área de Ciencias Sociales.
- García Verdugo, F. R. (1986). Las propuestas de ensanche de la ciudad de Córdoba. *Estudios geográficos*, 47(182), 149-172.
- García Verdugo, F. R. (1994). La expansión de Córdoba en el siglo XX. En A. López Ontiveros y B. Valle Buenestado (Coords.), *Córdoba capital, vol. 3. Geografía* (pp. 253-280). Córdoba: Caja Provincial de Ahorros de Córdoba.
- García Verdugo, F. R. (1999). La formación de la ciudad contemporánea. El desarrollo urbanístico cordobés en los siglos XIX y XX. En F. R. García Verdugo y F. Acosta Ramírez (Coords.), *Córdoba en la Historia: La construcción de la Urbe* (pp. 373-406). Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba.
- Gasch, E. (1973). Algunos problemas no resueltos sobre el mercado de segunda residencia. *Cuadernos de arquitectura y urbanismo*, 98, 12-15.
- Gaviria Labarta, M. (1969). Urbanismo del ocio. *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, 2, 19-33.
- Gaviria Labarta, M. (1971a). La ideología clorofila. En M. Gaviria Labarta, *Campo, urbe y espacio del ocio* (pp. 117-126). Madrid: Siglo XXI de España Editores.
- Gaviria Labarta, M. (1971b). La vida cotidiana en las urbanizaciones del hinterland de Madrid. En M. Gaviria Labarta, *Campo, urbe y espacio del ocio* (pp. 204-316). Madrid: Siglo XXI de España Editores.
- Gaviria Labarta, M. (1997). La caseta y el huerto como espacio de placer. En R. Betrán Abadía (Coord.), *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (Vol. 1, pp. 133-140). Zaragoza: Gobierno de Aragón, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Gelpí i Vintró, L., y Sust i Fatjó, X. (1981). Guía del parcelista: Notas para la adquisición de una parcela y construcción de un chalet. Barcelona: Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya.
- Generalidad de Catalunya. (1980). Protocolo. *Temas urbanos*, 1, 28-35.
- Gielen, E. (2016). Costes del Urban Sprawl para la Administración Local. El caso valenciano. Valencia: Universitat de València.
- Gil-Alonso, F., y Bayona i Carrasco, J. (2012). La dinámica urbana en España: evolución y tipología. *Papeles de geografía*, 55-56, 95-108.
- Gil, A. (1983). Parcelaciones ilegales. Más cerca de la chabola que del chalet. *Autonomía Local*, 5, 39-40.
- Gil Pecharromán, X. (19 de enero de 2012). Andalucía legalizará más de 250.000 viviendas en suelo no urbanizable. *El Economista*. Recuperado de <http://www.eleconomista.es/andalucia/noticias/36-80382/01/12/Andalucia-legalizara-mas-de-250000-viviendas-en-suelo-no-urbanizable.html>
- Giménez Baldrés, E. J. (1996). Parcelaciones residenciales suburbanas: La formación de la periferia metropolitana de Valencia. Valencia: Servicio de Publicaciones de la Universidad Politécnica de Valencia.

- Giner, E. (1983). La vivienda ilegal en Madrid. En VV.AA. (Ed.), *Urbanismo y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 123-132). Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
- Gómez Rossi, M. J. (2015). Actuaciones en Suelo No Urbanizable (Tesis doctoral). Recuperada de <https://idus.us.es/xmlui/handle/11441/36387>
- Gómez Rossi, M. J. (2018). Parcelaciones y edificaciones irregulares en suelo no urbanizable en España. Málaga: Fundación Formación y Desarrollo Urbanístico.
- González Urruela, E. (1985). Consumo de espacio y dominación territorial: el área periurbana de Valladolid. Ciudad y territorio. Estudios Territoriales, 65, 17-36.
- González Urruela, E. (1987). La evolución de los estudios sobre áreas periurbanas. Anales de Geografía de la Universidad Complutense, 7 (7), 439-448.
- González Pérez, V., y Marco Molina, J. A. (Eds.). (2011). Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI. Alicante: Asociación de Geógrafos españoles.
- Górgolas Martín, P. (2018a). Planeamiento urbanístico y suburbanización irregular en el litoral andaluz: directrices y recomendaciones para impulsar la integración urbano-territorial de asentamientos. Ciudad y territorio: Estudios Territoriales, (195), 33-52.
- Górgolas Martín, P. (2018b). Reflexiones sobre la necesidad de una nueva legislación urbanística para la comunidad andaluza: ¿obsolescencia o inobservancia del marco legislativo actual? Revista de derecho urbanístico y medio ambiente, 52 (319), 43-84.
- Gregory, D., Johnston, R., Pratt, G., Watts, M. J., y Whatmore, S. (Eds.). (2009). The dictionary of Human Geography. Malden, MA: Blackwell Publishing Ltd.
- Guarnido Olmedo, V., y Segura Gómez, I. M. (1989). Una aproximación al estudio de la segunda residencia (La Costa Granadina). Paralelo 37º, 13, 163-175.
- Guerrero, M. (3 de enero de 2003). Urbanismo clausura la mayor parcelación surgida tras el PGOU. Diario Córdoba. Recuperado de [https://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal/ur-banismo-clausura-mayor-parcelacion-surgida-pgou\\_34098.html](https://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal/ur-banismo-clausura-mayor-parcelacion-surgida-pgou_34098.html)
- Guerrero, M. (6 de octubre de 2006). Parcelistas de Medina Azahara «to-man» la Delegación de Cultura. Diario Córdoba, pp. 2-3.
- Guillén Navarro, I.-E. (2010). Las parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable. Madrid: inédito.
- Hall, P. (1996). Ciudades del mañana: historia del urbanismo en el siglo XX. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Hall, T. (2006). Urban geography. New York: Routledge.
- Heidegger, M. (1994). Construir, habitar, pensar. En Conferencias y artículos (pp. 127-142). Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Herce, M., Caralps, P., y Tarrago, M. (1979). Instrumentos de planeamiento y gestión de las urbanizaciones no legalizadas. Cuadernos de Gestión Municipal, 2, s.p.
- Herce Vallejo, M. (1975). El consumo de espacio en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña. Ciudad y territorio: Estudios Territoriales, 4, 45-56.
- Herce Vallejo, M. (1997). La legislación urbanística vigente y las posibilidades de tratamiento de las parcelaciones ilegales desde el planeamiento y la gestión. En R. Betrán Abadía (Coord.), *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (Vol. 1, pp. 117-124). Zaragoza: Gobierno de Aragón, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Hernández Berciano, G., y Pérez Fernández, M. del P. (2001). El problema de las parcelaciones ilegales en Castilla y León. En Complejidad, evolución y resiliencia urbana (pp. 159-174). Madrid, Asociación Interprofesional de Ordenación del Territorio.
- Hernández Luis, J. A. (2011). La extensión de la ciudad difusa en Canarias: repercusiones para el transporte terrestre. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, 56, 201-224.
- Hidalgo, A. (1935). Necesidad de un orden en la construcción. Boletín de la Cámara de la Propiedad Urbana de Córdoba, 4, 1-2.
- Howard, E. (1898). Garden Cities of To-morrow. Charleston: BiblioBazaar.
- Indovina, F. (1990). La citta' diffusa.
- Indovina, F. (1998). Algunes consideracions sobre la «ciutat difusa». Documents d'anàlisi geogràfica, 33, 21-32.
- Indovina, F. (2004). La ciudad difusa. En A. Marín Ramos (Ed.), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (pp. 49-59). Barcelona, Universitat Politècnica de Catalunya, Servicio de Publicaciones.
- Indovina, F. (2007a). Introducción: antes de la ciudad difusa. En F. Indovina (Coord), *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención* (pp. 13-23). Barcelona: Diputació Provincial de Barcelona.
- Indovina, F. (Coord.). (2007b). La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención. Barcelona: Diputació de Barcelona.
- Indovina, F. (2007c). La metropolización del territorio: nuevas jerarquías territoriales. En L'explosió [sic] de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional. The explosion of the city: territorial transformations in the South Europe urban regions (pp. 20-49). Ministerio de Vivienda.
- Insausti López, J. (1997). El mantenimiento del suelo no urbanizable: de la producción primaria a la protección natural. En R. Betrán Abadía (Coord.), *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (pp. 49-56). Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Jaramillo, S. (2012). Urbanización Informal: Diagnósticos y políticas. Una revisión al debate latinoamericano para pensar líneas de acción actuales. Serie Documentos Cede, 11, 1-36.
- Jiménez Barrado, V. (2017). Detección de viviendas ilegales en el suelo no urbanizable. Primeros avances en Extremadura. En M. A. López Arandía y A. Gallia (Eds.), *Itinerarios de investigación histórica y geográfica* (pp. 444-462). Cáceres: Universidad de Extremadura. Servicio de Publicaciones.
- Jiménez Barrado, V. (2018). Urbanizaciones ilegales en Extremadura. La proliferación de viviendas en el Suelo No Urbanizable durante el período democrático (Tesis doctoral). Recuperado de <http://dehesa.unex.es/handle/10662/8303>
- Jiménez Barrado, V., Delgado Viñas, C., y Campesino Fernández, A.-J. (2017). Desregulación urbanística del suelo rústico en España: Cantabria y Extremadura como casos de estudio. Revista de geografía Norte Grande, 67, 73-92.
- Johnson, J. H. (1974). Geografía urbana (1ª Ed.). Barcelona: Oikos-Tau.
- Johnston, R. J., Gregory, D., y Smith, D. M. (Eds.). (2000). Diccionario Akal de Geografía Humana. Madrid: Akal.
- Jordano Fraga, J. (Ed.). (2015a). El urbanismo de la crisis: la regularización de las edificaciones ilegales y el régimen de asimilación a la fuera de ordenación. Madrid: Tecnos.
- Jordano Fraga, J. (2015b). Teoría general de la regularización de las edificaciones ilegales. La regularización en Andalucía: AFO (Asimilado a Fuera de Ordenación) y Anteproyecto de Ley por el que se modifica la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía de 7 de Octubre de. En J. Jordano Fraga (Ed.), *El urbanismo de la crisis: la regularización de las edificaciones ilegales y el régimen de asimilación a fuera de ordenación* (pp. 19-54). Madrid: Tecnos.

- Jover Báez, J. (2017). Volviendo al centro histórico: La recuperación diferencial del patrimonio y su supeditación a las dinámicas urbanísticas. El caso de Sevilla (Tesis doctoral). Recuperada de <https://idus.us.es/xmlui/handle/11441/63968>
- Kamal, Figueroa, M., Báez, J. M., Arjona, R., Pérez Villén, Á. L., y Celorio, L. (1984). Vehículos todo terreno para la Policía Urbanística. *El Pregonero*, 23, 4.
- Kamal, Pérez Villén, Á. L., Alcaide, M., Báez, J. M., Ruiz, P., y Celorio, L. (1984). Programa Municipal / Trienio 85-87. 2.2. Disciplina Urbanística. *El Pregonero*, 22, 18.
- Laboratorio de Urbanismo de Barcelona (L.U.B.). (1974). Teoría y experiencia de la urbanización marginal. En D. Lewis (Ed.), *El crecimiento de las ciudades* (pp. 85-107). Barcelona: Gustavo Gili.
- Lefebvre, H. (1978). Introducción al estudio del hábitat del pabellón. De lo rural a lo urbano (4ª ed.). Barcelona: Península.
- Leña, I. (28 de agosto de 2018a). Las expropiaciones para la pista del aeropuerto costaron 45 millones. *Diario Córdoba*. Recuperado de [http://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalo-cal/expropiaciones-pista-aeropuerto-costaron-45-millones\\_1246402.html](http://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalo-cal/expropiaciones-pista-aeropuerto-costaron-45-millones_1246402.html)
- Leña, I. (19 de diciembre de 2018b). Tareas de Cuevas de Altázar. *Diario Córdoba*. Recuperado de [https://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal/tareas-cuevas-altazar\\_1271359.html](https://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal/tareas-cuevas-altazar_1271359.html)
- Leña, I. (24 de diciembre de 2018c). La primera parcelación legal. *Diario Córdoba*. Recuperado de [https://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal/primera-parcelacion-legal\\_1272560.html](https://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal/primera-parcelacion-legal_1272560.html)
- Lewis, D. (1974). *El crecimiento de las ciudades*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Lois González, R. C., Piñeira Mantiñán, M. J., y Vives Miró, S. (2016). El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, XX (539).
- López Casado, D. (2011). El proceso de ocupación irregular del suelo en la zona occidental del T.M. de Córdoba: Una aproximación desde la antropología. Córdoba: Inédito.
- López Casado, D. (2015). Los procesos de ocupación irregular del suelo no urbanizable en el municipio de Córdoba (España): Primeros resultados de una investigación en curso. Barcelona: Facultad de Arquitectura. Universidad de la República.
- López Casado, D. (2016). Consecuencias sociodemográficas de los procesos de suburbanización en las aglomeraciones urbanas: El caso de las parcelaciones ilegales del municipio de Córdoba. En J. Domínguez-Mujica y R. Díaz-Hernández (Eds.), *Población y territorio en la encrucijada de las ciencias sociales: Actas XV Congreso de la Población Española* (pp. 365-379). Fuerteventura: Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Servicio de Publicaciones y Difusión.
- López Casado, D., y Moreno Moreno, J. (2012). Treinta años de agresión al patrimonio territorial: Propuesta de un modelo sostenible para la ciudad de Córdoba. En D. Royé, J. A. Aldrey Vázquez, M. Valcárcel Díaz, M. Pazos Otón, y M. J. Piñeira Mantiñán (Eds.), *XIII Coloquio Ibérico de Geografía* (p. 1.422-1.434). Santiago de Compostela: Meubook.
- López Casado, D., y Mulero Mendigorri, A. (2015). La contribución de los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA) a la investigación geográfica: el caso de las parcelaciones ilegales del municipio de Córdoba. En J. de la Riva, P. Ibarra, R. Montorio, y M. Rodríguez (Eds.), *XXIV Congreso de la AGE: Análisis espacial y representación geográfica: innovación y aplicación* (pp. 195-204). Zaragoza.
- López de Lucio, R. (1979). De la ciudad fragmentada y compacta a la segregación espacial articulada. *Anales de geografía de la Universidad Complutense*, 115, 25-36.
- López de Lucio, R. (1993). *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*. Valencia: Universitat de Valencia, Servei de Publicacions.

- López Ontiveros, A. (1981). Evolución urbana de Córdoba y de los pueblos campieñeses. Córdoba: Diputación Provincial de Córdoba.
- López Ontiveros, A. (1994). El término de Córdoba. Caracteres generales. En A. López Ontiveros y B. Valle Buenestado (Coords.), *Córdoba capital*, vol. 3. *Geografía* (pp. 2-12). Córdoba: Caja Provincial de Ahorros de Córdoba.
- López Ontiveros, A. (1999). Caracterización geográfica de la Campiña Alta cordobesa. *Ámbitos*, 1, 7-8.
- López Ontiveros, A. (2003). El territorio andaluz: su formación, delimitación e interpretación. En A. López Ontiveros (Coord.), *Geografía de Andalucía* (pp. 35-78). Barcelona: Ariel.
- López Ontiveros, A. (2005). Rasgos geográficos de la campiña de Córdoba. En J. F. Rodríguez Neila, E. Melchor Gil y J. Mellado Rodríguez (Coords.), *Julio César y Corduba: tiempo y espacio en la campaña de Munda (49-45 A.C.): Actas del Simposio organizado por la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Córdoba y el Departamento de Ciencias de la Antigüedad y de la Edad Media (...)* (pp. 13-65). Córdoba: Universidad de Córdoba, Servicio de Publicaciones.
- López Pardo, J. R. (1997). La regulación de las parcelaciones rústicas en la Comunidad Autónoma de Aragón. En R. Betrán Abadía (Coord.), *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (Vol. 1, pp. 141-144). Zaragoza: Gobierno de Aragón, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- López, R. (26 de agosto de 1982). Córdoba: Han sido detectadas 38 urbanizaciones ilegales. *ABC*, p. 12.
- López Trigal, L. (2010). Diccionario de términos sobre la ciudad y lo urbano. Madrid: Biblioteca Nueva.
- López Trigal, L., y Relea Fernández, C. E. (2001). Ciudades y periferias sostenibles: una revisión de conceptos y enfoques aplicados a España y Castilla y León. *Polígonos*, 11, 113-136.
- Lozano Giménez, L. (1985). El Plan Especial de Protección de la Comunidad de Madrid. La incidencia de las directrices y planes. En E. Porto Rey (Ed.), *Problemas urbanísticos en los municipios de la Comunidad de Madrid* (pp. 47-54). Madrid: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- Lynch, K. (2008). La imagen de la ciudad. Barcelona: Gustavo Gili.
- M., A. (7 de julio de 1982). La Diputación y 30 alcaldes estudiarán medidas contra las urbanizaciones ilegales. *El País*, sp.
- M., A. (25 de agosto de 1982). La Diputación ofrece un «acuerdo marco» a las empresas promotoras de huertos familiares. *El País*, sp.
- Magdaleno Vázquez, A. (1997). La disciplina urbanística en la Comunidad de Madrid. En R. Betrán Abadía (Coord.), *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (pp. 109-116). Zaragoza: Gobierno de Aragón, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Mallarach Isern, J., y Vilagrà i Ibarz, J. (2002). Los procesos de desconcentración urbana en las ciudades medias españolas. *Éria*, 57, 57-70.
- Mangada Samaín, E. (2015). Ciudad compacta, dispersa o difusa. *Temas para el debate*, 252, 17-21.
- Margarit, J., y Buxadé, C. (1973). La pesadilla de la parcela. *Cuadernos de arquitectura y urbanismo*, 98, 46.
- Marmolejo Duarte, C., y Mariana, S. (2008). En contra de la ciudad fragmentada: ¿hacia un cambio de paradigma urbanístico en la Región Metropolitana de Barcelona? *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 12. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-65.htm>
- Martín Fernández, C. S. (2011). El proceso reciente de regulación de la vivienda ilegal en Canarias (1996-2009). *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 57, 101-122.



- Martín López, C. (1994). Transformación urbanística de Córdoba en el siglo XIX. En A. López Ontiveros y B. Valle Buenestado (Coords.), *Córdoba capital*, vol. 3. *Geografía* (pp. 457-472). Córdoba.
- Martínez Casal, A. D. (2011). Patrones de movilidad y consumo energético en la ciudad difusa: el caso del municipio de Lliçà d'Amunt en el área metropolitana de Barcelona. En V. González Pérez y J.A. Marco Molina (Coords.), *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI* (Vol. 1, pp. 203-214). Alicante: Asociación de Geógrafos Españoles.
- Martínez García, M. Á. (2001). Urbanizaciones privadas ilegales y fórmulas de legalización. *Revista La Notaria*, 1, 57-92.
- Martínez Pallarés, P. L. (1997). Los ayuntamientos, la disciplina urbanística y el suelo no urbanizable. En R. Betrán Abadía (Coord.), *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (pp. 57-72). Zaragoza: Gobierno de Aragón, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Marzo, I. (2 de abril de 2008). El Ayuntamiento inicia el derribo de la primera casa ilegal en la Sierra. *Diario Córdoba*. Recuperado de [https://www.diariocordoba.com/noticias/temadia/ayunta-miento-inicia-derribo-primera-casa-ilegal-sierra\\_394534.html](https://www.diariocordoba.com/noticias/temadia/ayunta-miento-inicia-derribo-primera-casa-ilegal-sierra_394534.html)
- Mas Hernández, R. (1999). Periferias urbanas y nuevas formas espaciales. En R. Domínguez Rodríguez (Coord.), *La ciudad. Tamaño y crecimiento. Actas del III Coloquio de Geografía Urbana* (pp. 201-233). Málaga: Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga; Asociación de Geógrafos Españoles.
- Mayor Farguell, X. (2007). Reflexiones sobre la ciudad: más allá de la ciudad difusa, más allá de la ciudad densa. En *La ciudad de baja densidad: lógicas, gestión y contención* (Vol. 1, pp. 265-276). Diputació Provincial de Barcelona.
- Méndez García, B., y Ortega Montequín, M. (2013). Ciudad difusa y territorio: el caso del Área Central Asturiana. *Ciudades*, (16), 131-144.
- Menéndez de Lúcar Navia Osorio, J. R. (2000). El Plan Especial de Protección de Madinat al-Zahra. Una nueva estrategia de protección territorial. En *Madinat al-Zahra 1985-2000: 15 años de recuperación* (Junta de A, pp. 56-83). Córdoba.
- Miramontes Carballada, A., Royé, D., y Vila Vázquez, J. I. (2012). Las ciudades y el Sistema Urbano. Reflexiones en tiempos de crisis. (A. Miramontes Carballada, D. Royé, y J. I. Vila Vázquez, Eds.).
- Moliní, F., y Salgado, M. (2010). Superficie artificial y viviendas unifamiliares en España, dentro del debate entre ciudad compacta y dispersa. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 125-148.
- Monclús Fraga, F. J. (1998a). La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias. (F. J. Monclús Fraga, Ed.). Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Monclús Fraga, F. J. (1998b). Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas. En F. J. Monclús Fraga (Ed.), *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias* (pp. 5-16). Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Monclús Fraga, F. J. (1999a). Estrategias urbanísticas y crecimientos suburbano en las ciudades españolas: el caso de Barcelona. En R. Domínguez Rodríguez (Coord.), *La ciudad. Tamaño y crecimiento. Actas del III Coloquio de Geografía Urbana* (pp. 371-384). Málaga: Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga; Asociación de Geógrafos Españoles.
- Monclús Fraga, F. J. (1999b). Las Ciudades españolas en la edad contemporánea: procesos de crecimiento y estrategias urbanas. En F.R. García Verdugo y F. Acosta Ramírez (Coords.), *Córdoba en la Historia: La construcción de la Urbe* (pp. 357-372). Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba.
- Montaner, J. M. (2006). Vulnerabilidades urbanas: separar, olvidar, dehabitar. En J. Nogué Font (Ed.), *Las otras geografías* (pp. 355-368). Valencia: Tirant lo Blanch.

- Montealegre Contreras, L. (1994). La geología cordobesa. En A. López Ontiveros y B. Valle Buenestado (Coords.), *Córdoba capital, vol. 3. Geografía* (pp. 13-24). Córdoba: Caja Provincial de Ahorros de Córdoba.
- Montoro Chiner, J. (1997). La disciplina urbanística en Cataluña: métodos y desarrollo normativo. En R. Betrán Abadía (Coord.), *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (pp. 73-80). Zaragoza: Gobierno de Aragón, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Moreira Madueño, J. M. (2011). Urbanismo expansivo: de la utopía a la realidad: Reflexiones desde la información ambiental. En V. González Pérez y J. A. Marco Molina (Eds.), *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI* (Vol. 4, pp. 125-163). Alicante: Asociación de Geógrafos Españoles.
- Moreno Moreno, J. (2015). Historia reciente de Córdoba y sus parcelaciones. 1939 – 2011. Recuperado de <https://issuu.com/medinaazahara/docs/amaz-jose-moreno-cordoba-parcelacio>
- Mulero Mendigorri, A. (1991). La población de Córdoba y sus barrios: Estructura y distribución recientes. Córdoba: Universidad de Córdoba, Servicio de Publicaciones.
- Mulero Mendigorri, A. (1998). Reflexiones en torno a las causas de la degradación ambiental en los espacios urbanos españoles. *Revista de estudios regionales*, 51, 171-186.
- Mulero Mendigorri, A. (2001). Sierra Morena como espacio protegido: del olvido tradicional al interés reciente. *Investigaciones geográficas*, 25, 51-66.
- Mulero Mendigorri, A. (2018). Espacios Naturales Protegidos y Ordenación del Territorio en Andalucía: hitos de un desencuentro estructural. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 196, 217-234.
- Mulero Mendigorri, A., y Silva Pérez, R. (2013). Paisajes de Sierra Morena: Una cuestión de miradas y de escalas. *Revista de estudios regionales*, 96, 35-64.
- Mumford, L., (1966). La ciudad en la historia: sus orígenes, transformaciones y perspectivas. Buenos Aires: Infinito.
- Muñiz Olivera, I., Calatayud, D., y García López, M. Á. (2007). SPRAWL. Causas y efectos de la dispersión urbana. En F. Indovina (Coord.), *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención* (pp. 307-347). Barcelona: Diputació Provincial de Barcelona.
- Muñiz Olivera, I., y García López, M. Á. (2013). Anatomía de la dispersión urbana en Barcelona. *Revista EURE - Revista de estudios urbano regionales*, 39 (116), 189-219.
- Muñoz Díaz, J. M. (2007). Madinat al Zahra: Cronología de un conflicto. Recuperado de <http://www.ugr.es/~ophe/020DOCUMENTACION/013-002.pdf>
- Muñoz Ramírez, F. M. (2001). La ciutat multiplicada: polítiques urbanes i condicions de centralitat a la metròpoli postindustrial. *Revista Catalana de Sociologia*, 14, 77-85.
- Muñoz Ramírez, F. M. (2004, enero 19). urBANALització. La producció residencial de baixa densitat a la província de Barcelona 1985-2001 (Tesis doctoral). Recuperado de <https://www.tdx.cat/handle/10803/4962>
- Muñoz Ramírez, F. M. (2006). El tiempo del territorio, los territorios del tiempo. En J. Nogué Font (Ed.), *Las otras geografías* (pp. 235-254). Valencia: Tirant lo Blanch.
- Muñoz Ramírez, F. M. (2007). La producción residencial de baja densidad en la provincia de Barcelona (1985-2001). En F. Indovina (Coord.), *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención* (pp. 51-84). Barcelona: Diputació Provincial de Barcelona.
- Muñoz Ramírez, F. M. (2008). Urbanalización: paisajes comunes, lugares globales. Barcelona: Gustavo Gili.
- Muñoz Ramírez, F. M. (2010). La densidad urbana: de la ciudad de concentración al campo urbanizado. En J. Fuster Sobrepere (Ed.), *La agenda*

- Cerdà. *Construyendo la Barcelona metropolitana* (pp. 75-115). Barcelona: Lunwerg.
- Murillo, J. F., Ruiz, D., Carmona, S., y Moreno, M. (2009). La manzana de San Pablo-Orive en el contexto de la evolución histórico-urbanística de la ciudad de Córdoba. En F. Gómez Díaz (Ed.), *Orive, la clave del espacio público en el Centro Histórico de Córdoba, Córdoba* (pp. 43-135). Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba.
  - Muxí, Z. (2013). Postsuburbia: Rehabilitación de urbanizaciones residenciales monofuncionales de baja densidad. Barcelona: Comanegra.
  - Naranjo Ramírez, J. (2013). Las campiñas del Guadalquivir: claves para una interpretación geográfica. *Revista de estudios regionales*, 96, 99-134.
  - Naredo, J. M., y Frías, J. (2007). El metabolismo económico de la conurbación madrileña (1984-2001). En F. Indovina (Coord.), *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención* (pp. 131-184). Barcelona, Diputació Provincial de Barcelona.
  - Navarro Lomba, C. (1997). La disciplina urbanística en Aragón. En R. Betrán Abadía (Coord.), *La disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (pp. 215-226). Zaragoza: Gobierno de Aragón, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
  - Nel·lo i Colóm, O. (1998). Los confines de la ciudad sin confines. Estructura urbana y límites administrativos en la ciudad difusa. En F. J. Monclús Fraga (Ed.), *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias* (pp. 35-58). Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
  - Nel·lo i Colóm, O. (2011). Estrategias para la contención y gestión de las urbanizaciones de baja densidad en Cataluña. *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, 167, 81-98.
  - Nel·lo i Colóm, O., y Muñoz Ramírez, F. M. (2007). El proceso de urbanización. En J. Romero González (Ed.), *Geografía humana: procesos, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado* (2ª ed., pp. 275-354). Barcelona: Ariel.
  - Niza, J. M. (29 de septiembre de 2004). Urbanismo ordena el primer derribo en dos décadas de una vivienda ilegal. *Diario Córdoba*. Recuperado de [https://www.diariocordoba.com/noticias/cordo-balocal/urbanismo-ordena-primer-derribo-dos-decadas-vivienda-ilegal\\_146039.html](https://www.diariocordoba.com/noticias/cordo-balocal/urbanismo-ordena-primer-derribo-dos-decadas-vivienda-ilegal_146039.html)
  - Oliva Serrano, J., y Rivera Escribano, M. J. (2003). Utopías y sentidos de habitar la ciudad dispersa: estrategias residenciales en el área metropolitana de Pamplona. *Zainak. Cuadernos de Antropología-Etnografía*, 23, 137-153.
  - Olmedo Pérez, S. (2016). Reflexiones sobre las edificaciones clandestinas en suelo no urbanizable en Andalucía y los intentos de la Comunidad Autónoma de Andalucía para su reconducción. *Práctica urbanística*, 139, 1-29.
  - Ortega Valcárcel, J. (1975). Residencias secundarias y espacio de ocio en España. Valladolid: Universidad de Valladolid.
  - Otero Enríquez, R. (2017). Sociología e historia de la ciudad desconcentrada. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
  - Oyón Bañales, J. L. (1993). Spain. En R. Rodger (Ed.), *European urban history* (pp. 36-59). London: Leicester University Press.
  - Parra Rincón, M. Á. (1994). Suelos de la Sierra, del Valle y de la Campiña. En A. López Ontiveros y B. Valle Buenestado (Coords.), *Córdoba capital, vol. 3. Geografía* (pp. 31-38). Córdoba: Caja Provincial de Ahorros de Córdoba.
  - Pie i Ninot, R., y Navarro, F. (1988). De los «establiments» a las parcelaciones ilegales. *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, 75 (1), 55-80.
  - Pinedo López, J., Lora Ochoa, C., y Daniel Galván, G. (2015). La urbanización marginal como alternativa de vivienda: un estado del arte. *Memorias*, 12 (22), 37-46.
  - Piñero Valverde, A., Sainz Gutiérrez, V., Morales Gómez de la Torre, D., y Antúnez Torres, D. (2015). El urbanismo de la no ciudad: los procesos de

- ocupación irregular en el suelo no urbanizable de Andalucía. Sevilla: Agencia de Obra Pública, Consejería de Fomento y Vivienda, Junta de Andalucía.
- Pérez, P. (2016). Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana. *Quid* 16 (6), 131-167.
  - Planelles, M. (2006, octubre 14). «Nadie ha hecho nada contra las parcelaciones ilegales». *El País*. Córdoba.
  - Planelles, M. (2012, enero 11). La Junta aprueba el decreto para regularizar 250.000 casas ilegales. *El País*. Sevilla.
  - Porto Rey, E. (Ed.). (1985). Problemas urbanísticos en los pequeños municipios de la Comunidad de Madrid. Madrid: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
  - Poyato, F. J. (8 de octubre de 2006a). El PP y los parcelistas. *ABC de Córdoba*, p. 54.
  - Poyato, F. J. (2006b, octubre 15). TERESA ÁLVAREZ, Ex concejal de Disciplina Urbanística entre 1983 y 1987: «Lo de Colecor es lo más vergonzoso que ha hecho este gobierno municipal» «Mi fuerza política no ha hecho nada». *ABC de Córdoba*. Recuperado de [https://sevilla.abc.es/hemeroteca/historico-15-10-2006/sevilla/Cordoba/teresa-alvarez-ex-concejal-de-disciplina-urbanistica-entre-1983-y-1987-lo-de-colecor-es-lo-mas-vergonzoso-que-ha-hecho-este-gobierno-municipal-mi-fuerza-politica-no-ha-hecho-nada\\_1423767069186.html](https://sevilla.abc.es/hemeroteca/historico-15-10-2006/sevilla/Cordoba/teresa-alvarez-ex-concejal-de-disciplina-urbanistica-entre-1983-y-1987-lo-de-colecor-es-lo-mas-vergonzoso-que-ha-hecho-este-gobierno-municipal-mi-fuerza-politica-no-ha-hecho-nada_1423767069186.html)
  - Pujadas Rúbies, I., Prats Boned, P., y Coll Noguera, M. (2006). Elección residencial y nuevas formas urbanas: el caso de la Región Metropolitana de Barcelona. En A. A. Artigues Bonet et al. (Eds.) *Procesos urbanos postfordistas: Actas del VIII Coloquio y Jornadas de campo de Geografía Urbana* (pp. 215-234). Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears; Asociación de Geógrafos Españoles.
  - Ramírez, J. (1983). La crisis de la ciudad moderna, la vivienda de segunda residencia y las ilegales. En VV.AA. (Eds.), *Urbanismo Y Medio Rural*. Valencia: *La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 29-40). Valencia: Diputación de Valencia.
  - Rebollo Puig, Á. (1991). El suelo no urbanizable en el Plan General: Un intento de protección y ordenación del territorio. *El Pregonero*, 89, 12.
  - Redacción. (4 de octubre de 2017). La Policía Local de Córdoba decomisa más de 5 kilos de marihuana en Majaneque. *Diario Córdoba*. Recuperado de [http://www.diariocordoba.com/noticias-/cordobalocal/policia-local-cordoba-decomisa-mas-5-kilos-marihuana-majaneque\\_1176080.html](http://www.diariocordoba.com/noticias-/cordobalocal/policia-local-cordoba-decomisa-mas-5-kilos-marihuana-majaneque_1176080.html).
  - Redacción. (25 de enero de 2018). Desmantelado uno de los mayores invernaderos de marihuana con más de mil plantas. *Cordópolis*. Recuperado de <https://cordopolis.es/2018/01/25/desmantela-do-uno-de-los-mayores-invernaderos-de-marihuana-con-mas-de-mil-plantas/>.
  - Requena Sánchez, M. D. (1987). Organización espacial y funcional de la residencia secundaria en la provincia de Sevilla (Tesis doctoral). Inédita.
  - Roca Cladera, J. (2003). La delimitación de la ciudad: ¿una cuestión imposible? *Ciudad y territorio*. *Estudios Territoriales*, 135, 17-36.
  - Roca Cladera, J., Arellano Ramos, B., y Moix Bergadà, M. (2011). Estructura urbana, policentrismo y «sprawl»: los ejemplos de Madrid y Barcelona. *Ciudad y territorio*. *Estudios Territoriales*, 168, 299-321.
  - Rodrigo García, F. (1985). Problemas específicos del ejercicio profesional en actuaciones en suelo no urbanizable. En E. Porto Rey (Ed.), *Problemas urbanísticos en los municipios de la Comunidad de Madrid* (pp. 93-96).
  - Rodríguez Enríquez, J. (2003). Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable en Jerez de la Frontera, cuestión de indisciplina urbanística. Madrid: Universidad Carlos III de Madrid, Instituto Pascual Madoz.
  - Rodríguez López, J. (2015). De la ciudad compacta a la ciudad difusa. El siglo de Europa, 1.101, 65.
  - Rodríguez Ramos, L. (1997). La disciplina urbanística y el nuevo código penal: La protección penal del territorio. En R. Betrán Abadía (Coord.), *La*

- disciplina urbanística: el suelo no urbanizable, las parcelas ilegales y el nuevo código penal: actas, I y II jornadas* (pp. 183-188). Zaragoza: Gobierno de Aragón, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Romero, R. (26 de diciembre de 2010). Rafael Campanero: «Cuando paso junto a las parcelaciones ilegales me pregunto qué hemos hecho». *Diario Córdoba*. Recuperado de [https://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal/rafael-campanero-cuando-paso-junto-parcelaciones-ilegales-pregunto-hemos-hecho\\_606271.html](https://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal/rafael-campanero-cuando-paso-junto-parcelaciones-ilegales-pregunto-hemos-hecho_606271.html).
  - Rosa, M. (29 de julio de 2004). Urbanismo clausura por cuarta vez el acceso a una parcelación ilegal. *Diario Córdoba*. Recuperado de [https://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal-/urbanismo-clausura-cuarta-vez-acceso-parcelacion-ilegal\\_130433.html](https://www.diariocordoba.com/noticias/cordobalocal-/urbanismo-clausura-cuarta-vez-acceso-parcelacion-ilegal_130433.html).
  - Rueda Palenzuela, S. (1998). Periurbanización y complejidad en los sistemas urbanos. En F. J. Monclús Fraga (Ed.), *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias* (pp. 83-110). Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
  - Rueda Palenzuela, S. (2001). Modelos de ciudad más sostenibles. Estrategias para competir. En M. Arrainz García (Ed.), *Ciudad para la sociedad del Siglo XXI*. Valencia: ICARO, Colegio de Arquitectos de Valencia.
  - Rueda Palenzuela, S. (2007). Modelos urbanos más sostenibles. Modelos urbanos de ocupación del territorio: la ciudad compacta y la ciudad difusa. En D. Fernández Navarrete y J. de Pablo Valenciano (Dir.), *Experiencias de desarrollo local* (pp. 9-36). Sevilla: Aconcaua Libros.
  - Sancho Martí, J. (1986). Orientaciones metodológicas para el estudio sobre espacios periurbanos. En IX Coloquio de Geógrafos Españoles. Ponencias Tomo II (Vol. 2, pp. 40-43). Asociación de Geógrafos Españoles.
  - Sancho Martí, J. (1989a). Conjuntos residenciales al margen del planeamiento en la periferia de Zaragoza. *Geographica*, 26, 279-286.
  - Sancho Martí, J. (1989b). El espacio periurbano de Zaragoza. Volumen I. Zaragoza: Ayuntamiento de Zaragoza, Area de Cultura y Educación, Servicio de Acción Cultural.
  - Sancho Martí, J. (1989c). El espacio periurbano de Zaragoza. Volumen II. Zaragoza: Ayuntamiento de Zaragoza, Area de Cultura y Educación, Servicio de Acción Cultural.
  - Santos Preciado, J. M., Azcárate Luxan, M. V., Cocero Matesanz, D., García Lázaro, F. J., y Muguruza Cañas, C. (2011). Los procedimientos de desagregación espacial de la población y su aplicación al análisis del modelo de la ciudad dispersa: El caso de las aglomeraciones urbanas de Madrid y Granada. *Geofocus*, 11, 91-107.
  - Santos Preciado, J. M., y García Lázaro, F. J. (2012). La vivienda unifamiliar, fenómeno característico de la ciudad dispersa. Contrastes sectoriales en la aglomeración urbana de Madrid. *Anales de geografía de la Universidad Complutense*, 32 (1), 153-179.
  - Sanz Díaz, B., y Ibars i Montero, J. A. (1983). La vivienda ilegal de segunda residencia en la provincia de Valencia. En VV.AA. (Ed.), *Urbanismo Y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 165-191). Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
  - Sin autor. (s. f.). Urbanizaciones clandestinas. Córdoba.
  - Sin autor. (1984). Urbanizaciones ilegales. Alfoz, (10).
  - Sin autor. (1985). Urbanizaciones ilegales. Proceso por estafa. Alfoz, (14).
  - Solá-Morales i Rubió, M. de. (1974). La urbanización marginal y la formación de plusvalía del suelo. *Papers: revista de sociología*, 3, 365-380.
  - Solá-Morales i Rubió, M. de. (1997). Las formas de crecimiento urbano. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya.
  - Solá-Morales i Rubió, M. de, Busquets i Grau, J., Domingo, M., y Font Arellano, A. (1971). Notas sobre la marginalidad urbanística. *Cuadernos de arquitectura y urbanismo*, 86, 85-91.



- Solá-Morales i Rubió, M. de, Busquets i Grau, J., Gómez Ordóñez, J. L., Bravo Sánchez, M. L., Linazasoro Rodríguez, J. I., y Solé Vidal, F. J. (1976). La urbanización marginal en Barcelona (I). La formación metropolitana de Barcelona. Barcelona: Escuela Técnica Superior de Arquitectura.
- Solano. (12 de marzo de 1981). Rafael Sarazá, sin rodeos: «Hemos declarado la batalla al timo de la parcela». *Diario Córdoba*, s/p.
- Sorribes i Monrabal, J. (1983). Segunda residencia y modo de producción: marco general al problema de la vivienda ilegal. En VV.AA. (Ed.), *Urbanismo Y Medio Rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia* (pp. 17-28). Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
- Stern, R. A. M., Fishman, D., y Tilove, J. (2013). *Paradise Planned. The Garden Suburb and the Modern City* (Vol. 38). New York: The Monacelli Press.
- Sust i Fatjó, X. (1973). El misterioso caso de las urbanizaciones y sus chalets. *Cuadernos de arquitectura y urbanismo*, 98, 22-23.
- Tardin Coelho, R. H. (2006). La ciudad informal. En J. Nogué y J. Romero (Eds.), *Las otras geografías* (pp. 389-404). Valencia: Tirant lo Blanch.
- Tejedor Bielsa, J. C. (1996). La regularización de parcelas ilegales en Aragón: Decreto 77/1995, de 18 de abril, por el que se regula la elaboración y ejecución de los planes especiales de regularización urbanística. *Revista de gestión pública y privada*, 1, 319-344.
- Terán Troyano, F. de. (2009). El pasado activo: del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad. Madrid: Akal.
- Toro Sánchez, F. J. (2011). El fenómeno de los no-lugares y sus implicaciones socioambientales: ¿causa o efecto de la ciudad difusa? En V. González Pérez y J. A. Marco Molina (Eds.), *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI* (Vol. 2, pp. 753-764). Alicante: Asociación de Geógrafos Españoles.
- Torres Elizburu, R. (2014). La dispersión urbana en el País Vasco. Los patrones de la redistribución espacial de la población y nuevas realidades residenciales y urbanísticas, 1991-2010, (Tesis doctoral). Recuperado de <https://addi.ehu.es/handle/10810/13277>
- Torres Márquez, M. (1991). Notas al desarrollo demográfico y urbano del estraradio occidental del municipio de Córdoba: Villarrubia (1920-1981). *Ifigea: revista de la Sección de Geografía e Historia*, 7, 123-162.
- Torres Márquez, M. (1994). Aguas superficiales y subterráneas. En A. López Ontiveros y B. Valle Buenestado (Coords.), *Córdoba capital*, vol. 3. *Geografía* (pp. 33-46). Córdoba: Caja Provincial de Ahorros de Córdoba.
- Torres Márquez, M. (1998). La zona regable del Guadalmellato (Córdoba): antecedentes y génesis (1883-1940). Córdoba: Universidad de Córdoba.
- Torres Márquez, M. (2000). Evolución historicogeográfica de la localidad de Encinarejo de Córdoba: un ejemplo de pueblo de colonización agraria en la provincia de Córdoba: sus precedentes y la evolución de su paisaje. Córdoba: Diputación de Córdoba.
- Torres Márquez, M. (2009). Geografía e historia del extrarradio occidental del municipio de Córdoba: Villarrubia de Córdoba y sus núcleos de población próximos. Córdoba: Universidad de Córdoba y Ayuntamiento de Córdoba.
- Torres Márquez, M. (2013). Paisajes del Valle medio del Guadalquivir cordobés: funcionalidad y cambios. *Revista de estudios regionales*, 96, 135-180.
- Trujillo Cabrera, C. (2017). Representación gráfica de fincas en el registro de la propiedad. Madrid: Agencia estatal Boletín Oficial del Estado.
- Turner, J. C. (1974a). Barreras y canales para el desarrollo de la vivienda en los países en vía de modernización. En D. Lewis (Ed.), *El crecimiento de las ciudades* (pp. 69-84). Barcelona: Gustavo Gili.
- Turner, J. C. (1974b). The fits and misfits of people's housing. *RIBA journal*, 81 (2), 14-21.
- Turner, J. C. (1974c). Una nueva visión del déficit de vivienda. En D. Lewis (Ed.), *El crecimiento de las ciudades* (pp. 140-151). Barcelona: Gustavo Gili.
- Turner, J. C. (1977). *Vivienda. Todo el poder para los usuarios. Hacia la economía en la construcción del entorno*. Madrid: H. Blume.

- UN-HABITAT. (2012). Streets as tools for urban transformation in slum: A street-led approach to Citywide Slum Upgradin. Nairobi.
- Unwin, R. (1984). La práctica del urbanismo: una introducción al arte de proyectar ciudades y barrios. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.
- Valcuende del Río, J. M., y del Río Sánchez, A. (2001). Urbanizar al margen del planeamiento: la zona de Miro en Almensilla. En E. Ruiz Ballesteros (Coord.), *Espacio y estigma en la corona metropolitana de Sevilla* (pp. 255-278). Sevilla: Diputación de Sevilla.
- Valdunciel, J. (2013). Tipología de las formas de crecimiento del urbanismo expansivo. En *XXIII Congreso de Geógrafos Españoles. Espacios insulares de frontera, una visión desde la geografía* (pp. 709-718). Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears.
- Valenzuela Rubio, M. (1969). El barrio de Doña Carlota en la aglomeración del Puente de Vallecas. *Estudios geográficos*, 30 (116), 403-453.
- Valenzuela Rubio, M. (1976). La residencia secundaria en la provincia de Madrid: Génesis y estructura espacial. *Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*, 2, 135-152.
- Valenzuela Rubio, M. (1986). Los espacios periurbanos. En *IX Coloquio de Geógrafos Españoles. Ponencias Tomo II* (Vol. 1, pp. 81-124). Murcia: Asociación de Geógrafos Españoles.
- Valenzuela Rubio, M. (1988). La residencia secundaria. Mito social y conflicto urbanístico en los espacios turísticos-recreativos. *Urbanismo*, 4, 71-83.
- Valenzuela Rubio, M. (2003). La Residencia secundaria en ámbitos metropolitanos: la Comunidad de Madrid. *Estudios Turísticos*, 155/156, 112-157.
- Valenzuela Rubio, M., y Salom Carrasco, J. (2008). Los procesos de urbanización en España: Nuevos factores, nuevas tendencias. En *España y el Mediterráneo: Una reflexión desde la geografía española. Aportación española al XXXI congreso de la U.G.I., Túnez, 2008* (pp. 49-56). Madrid: Instituto Geográfico Nacional.
- Valle Buenestado, B. (1991). La población del término de Córdoba en el siglo XX. *El Pregonero*, 89, 8-9.
- Vallejo Triano, A. (2004). *Madinat al-Zahra: Guía oficial del conjunto arqueológico*. Sevilla: Junta de Andalucía, Consejería de Cultura.
- Vallejo Triano, A., y López Casado, D. (2009). Tensiones, amenazas y oportunidades en el territorio español: el caso de Madinat al-Zahra. En *Agua, territorio y paisaje: de los instrumentos programados a la planificación aplicada: V Congreso Internacional de Ordenación del Territorio* (pp. 1886-1896). Madrid: Asociación Interprofesional de Ordenación del Territorio FUNDICOT.
- Vázquez Montalbán, M. (1973). El hombre libre en la naturaleza libre. *Cuadernos de arquitectura y urbanismo*, 98, 2-5.
- Vega, A. R. (6 de octubre de 2006). IU y PP pactan exigir a la Junta sacar del área más protegida de Medina Azahara las parcelas. *ABC de Córdoba*, p. 34.
- Vega, A. R. (6 de abril de 2008a). La primera parcelación precintada es pasto de las obras ilegales siete años después. *ABC de Sevilla*. Recuperado de [https://sevilla.abc.es/hemeroteca/historico-06-04-2008/sevilla/Cordoba/la-primera-parcelacion-precintada-es-pasto-de-las-obras-ilegales-siete-anos-despues\\_1641773610949.html](https://sevilla.abc.es/hemeroteca/historico-06-04-2008/sevilla/Cordoba/la-primera-parcelacion-precintada-es-pasto-de-las-obras-ilegales-siete-anos-despues_1641773610949.html)
- Vega, A. R. (9 de abril de 2008b). Urbanismo permite hacer 150 chalés ilegales en El Rosal del Rubio, parcelación precintada en 2001. *ABC de Sevilla*. Recuperado de [https://sevilla.abc.es/hemeroteca/historico-09-04-2008/sevilla/Cordoba/urbanismo-permite-hacer-150-chales-ilegales-en-el-rosal-del-rubio-parcelacion-precintada-en-2001\\_1641781131955.html](https://sevilla.abc.es/hemeroteca/historico-09-04-2008/sevilla/Cordoba/urbanismo-permite-hacer-150-chales-ilegales-en-el-rosal-del-rubio-parcelacion-precintada-en-2001_1641781131955.html)
- Vilagrasa i Ibarz, J. (1991). El estudio de la morfología urbana: una aproximación. *Geo Crítica: cuadernos críticos de geografía humana*, 92. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/geo92.htm>
- Vorma, C. (2003). La urbanización marginal del extrarradio de Madrid: una respuesta espontánea al problema de la vivienda. El caso de La Prosperi-

- dad (1860-1930). Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, 146 (013). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146%28013%29.htm>
- Vorns, C. (2010). La elaboración de la norma en la ciudad marginal: la administración del extrarradio madrileño (1860-1923). En R. Anguita Cantero y X. Huetz Lempis (Eds.), *Normas y prácticas urbanísticas en ciudades españolas e hispanoamericanas (siglos XVIII-XXI)* (pp. 243-258). Granada: Casa de Velázquez.
  - VV.AA. (1983). Urbanismo y medio rural. Valencia: La vivienda ilegal de segunda residencia. Valencia: Diputación Provincial de Valencia.
  - VV.AA. (2006). Manifiesto por una nueva cultura del territorio. Recuperado 16 de marzo de 2018, a partir de: [https://www.geografos.org/wp-content/uploads/2013/07/interes\\_nuevacultura\\_manifiesto\\_por\\_una\\_nueva\\_cultura\\_del\\_territorio-d5.pdf](https://www.geografos.org/wp-content/uploads/2013/07/interes_nuevacultura_manifiesto_por_una_nueva_cultura_del_territorio-d5.pdf)
  - XII Coloquio y trabajos de campo de Geografía Urbana (AGE). Territorios inconclusos y sociedades rotas. (s. f.).
  - Yus Ramos, R., y Torres Delgado, M. A. (2010). Urbanismo difuso en suelo rústico. Deterioro ambiental y corrupción en la provincia de Málaga (El caso de la Axarquía). Vélez-Málaga: Gabinete de Estudios de la Naturaleza de la Axarquía.
  - Zarco, P., Pérez Villén, A. L., y Celorio, L. (1984). Las parcelaciones ilegales concentran riesgos incalculables de epidemias e incendios. *El Pregonero*, (14), 6-7.
  - Zoido, F., de la Vega, S., Morales, G., y Lois González, R. C. (2000). Diccionario de geografía humana, urbanismo y ordenación del territorio. Barcelona: Ariel.
  - Zoido Naranjo, F., de la Vega, S., Piñero, Á., Morales, G., Mas Hernández, R., Lois González, R. C., y González, J. (2013). Diccionario de urbanismo. Geografía urbana y ordenación del territorio. Madrid: Cátedra.
  - Zoido Naranjo, F., Rodríguez Rodríguez, J., y Venegas Moreno, C. (2006). Estudios sobre la relevancia paisajística de Madinat al-Zahra. Córdoba: Consejería de Cultura. Junta de Andalucía. Inédito.

## II. Documentación: Planeamiento territorial, planeamiento urbanístico, inventarios y catálogos

### a) Planeamiento territorial

- Consejería de Obras Públicas y Transportes. (1988). Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Córdoba. Sevilla: Dirección General de Urbanismo, Consejería de Obras Públicas y Transportes. Recuperado de <http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/portalweb/menuitem.7e1cf46ddf59bb227a9ebe205510e1ca/?vgnextoid=155ee4e87aa1e410VgnVCM1000001325e50aRCRD&vgnnextchannel=8bcc5392ed274410VgnVCM2000000624e50aRCRD>
- Consejería de Obras Públicas y Transportes. (2004). Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana Bahía de Cádiz. Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes. Recuperado de <http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/portalweb/menuitem.7e1cf46ddf59bb227a9ebe205510e1ca/?vgnextoid=495c2d926c828310VgnVCM1000001325e50aRCRD&vgnnextchannel=b45e6b7bf3d34510VgnVCM2000000624e50aRCRD>
- Consejería de Obras Públicas y Transportes. (2006a). Atlas de Andalucía. Volumen II. Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- Consejería de Obras Públicas y Transportes. (2006b). Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes. Recuperado de <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2006/250/4>
- Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. (2009). Plan de

Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga. Sevilla: Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Recuperado de <http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/portalweb/menuitem.7e1cf46ddf59bb227a9ebe205510e1ca/?vgnextoid=404d2d926c828310VgnVCM1000001325e50aRCRD&vgnnextchannel=b45e6b7bf3d34510VgnVCM2000000624e50aRCRD>

- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. (2011). Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Córdoba. Diagnóstico Territorial Propositivo. Sevilla. Inédito.
- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. (2012). Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Córdoba. Avance de Ordenación: Documento para la Participación Municipal. Sevilla. Inédito.
- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. (2014). Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Jaén. Sevilla: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Recuperado de <http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/portalweb/menuitem.7e1cf46ddf59bb227a9ebe205510e1ca/?vgnextoid=fe7746bb01905510VgnVCM1000001325e50aRCRD&vgnnextchannel=b45e6b7bf3d34510VgnVCM2000000624e50aRCRD>

### b) Planeamiento urbanístico

- Ayuntamiento de Córdoba. (1958). Plan General de Ordenación

Urbana de Córdoba. Córdoba: Gerencia Municipal de Urbanismo. Recuperado de <http://www.gmucordoba.es/plan-general-de-ordenacion-urbana-1958>

- Ayuntamiento de Córdoba. (1984). Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba. Memoria de Información. Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba.
- Ayuntamiento de Córdoba. (1986). Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba. Córdoba, Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba.
- Consejería de Cultura. (1998). Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Madinat al-Zahra y su entorno y de dotaciones con edificaciones significativas. Córdoba: Dirección General de Bienes Culturales, Consejería de Cultura.
- Ayuntamiento de Córdoba. (1998). Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba: Revisión. Aprobación inicial (julio 1998). Córdoba: Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Ayuntamiento de Córdoba. (2001a). Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba: Análisis de las Parcelaciones en Suelo No Urbanizable en el Término Municipal de Córdoba. Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba.
- Ayuntamiento de Córdoba. (2001b). Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba: Anexo II. Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba.
- Ayuntamiento de Córdoba. (2001c). Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba: Memoria Justificativa y Propositiva. Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba.
- Ayuntamiento de Córdoba. (2001d). Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba: Normativa y Régimen Urbanístico. Aprobación Provisional (marzo, 2001). Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba.

- Ayuntamiento de Córdoba. (2010). Plan Especial de Protección y Ordenación de la Sierra de Córdoba. Documento para Aprobación Inicial: Memoria de Información. Córdoba: Ayuntamiento de Córdoba. Recuperado de <http://www.gmucordoba.es/urbanismo-/sierra>

### c) Inventarios y Catálogos oficiales

- COPLACO -Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid-. (1981). Estudio sobre las Urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- Comunidad de Madrid. (1984a). Urbanizaciones ilegales. Catálogo. Madrid: Centro de Información y Documentación de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.
- Comunidad de Madrid. (1984b). Urbanizaciones ilegales. Programa de Actuación. Madrid: Centro de Información y Documentación de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.
- Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. (1989a). Inventario de parcelaciones urbanísticas de la provincia de Córdoba. Catálogo. Sevilla: Dirección General de Urbanismo.
- Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. (1989b). Inventario de parcelaciones urbanísticas de la provincia de Córdoba. Diagnóstico. Sevilla: Dirección General de Urbanismo: Consejería de Obras Públicas y Transportes. Junta de Andalucía.



- Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. (1989c). Inventario de parcelaciones urbanísticas de la provincia de Córdoba. Inventario. Sevilla: Dirección General de Urbanismo.
- Junta de Castilla y León. (2003a). Plan Regional de ámbito sectorial sobre parcelaciones ilegales: Documento Propuesta. Valladolid: Junta de Castilla y León.
- Junta de Castilla y León. (2003b). Plan Regional de ámbito sectorial sobre parcelaciones ilegales: Metodología, Inventario y Diagnóstico. Valladolid. Junta de Castilla y León.
- Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. (2004a). Inventario de Parcelaciones Urbanísticas en Suelo No Urbanizable en Andalucía (Inventario). Sevilla: Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. (2004b). Inventario de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable en Andalucía (Memoria). Sevilla: Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Gerencia de Urbanismo de Córdoba. (2014). Identificación y delimitación asentamientos en Suelo No Urbanizable. Avance según Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable. Córdoba: Gerencia Municipal de Urbanismo.

### III. Normativa

#### a) Normativa de ámbito nacional

- Ley de 12 de mayo de 1956, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Boletín Oficial del Estado , núm. 135, de 14 de mayo de 1956, pp. 3.106-3.134. Recuperado de <https://www.boe.es/-datos/pdfs/BOE/1956/135/A03106-03134.pdf>
- Ley 19/1975, de 2 de mayo de 1975, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Boletín Oficial del Estado núm. 107, del 5 de mayo de 1975, pp. 9.427-9.448. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1975/05/05/pdfs/A09427-09448.pdf>
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. Boletín Oficial del Estado , núm. 44, de 16 de junio de 1976, pp. 11.755-11.769. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1976/06/16/pdfs-/A11755-11769.pdf>
- Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Boletín Oficial del Estado , núm. 17, de 27 de julio de 1990, pp. 22.060-22.073. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1990/07/27/pdfs/A22060-22073.pdf>
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Boletín Oficial del Estado , núm. 156 de 30 de junio de 1992, pp. 22.238-22.274. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1992-/06/30/pdfs/A22238-22274.pdf>
- Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997, del Tribunal

Constitucional. Recursos de inconstitucionalidad [...] frente al texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Boletín Oficial del Estado , núm. 99 de 25 de abril de 1997, pp. 3-126. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1997/04/25/pdfs/T00003-00126.pdf>

- Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal (1995). Boletín Oficial del Estado , núm. 281, de 24 de noviembre de 1995, pp. 33.987-34.058. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1995/11/-24/pdfs/A33987-34058.pdf>

#### b) Normativa de ámbito regional andaluz

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Boletín Oficial del Estado , núm. 34, de 9 de febrero de 1994, pp. 4.245-4.251. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1994/02/09/pdfs/A04245-04251.pdf>
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Boletín Oficial del Estado , núm. 12, de 14 de enero de 2003, pp. 1.454-1.521. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/2003/0-1/14/pdfs/A01454-01521.pdf>
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Boletín Oficial del Estado , núm. 46, de 23 de febrero de 2012, pp. 15.877-15.907. Recuperado

de <https://www.boe.es/boe/dias/2012/02/23/pdfs/BOE-A-2012-2627.pdf>

- Decreto 60/2010, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, núm. 66, de 7 de abril de 2010, pp. 12-36. Recuperado de <https://www.juntadeandalucia.es/boja/20-10/66/d3.pdf>
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, núm. 19, de 30 de enero de 2012, pp. 19-28. Recuperado de [http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal\\_web/ot\\_urbanismo/urbanismo/normativa/decreto\\_2\\_2012.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal_web/ot_urbanismo/urbanismo/normativa/decreto_2_2012.pdf)

<https://www.boe.es/boe/dias/2012/02/23/pdfs/BOE-A-2012-2627.pdf>

- Ley 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias. Boletín Oficial del Estado, núm. 135, de 6 de junio de 2002, pp. 20.260-20.317. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/2002/06/06/pdfs/A20260-20317.pdf>
- Ley 3/2009, de 10 de marzo, de Regularización y Mejora de Urbanizaciones con Déficits Urbanísticos (2009). Boletín Oficial del Estado, núm. 86, de 8 de abril de 2009. Recuperado de <https://www.boe.es/bus-car/pdf/2009/BOE-A-2009-5850-consolidado.pdf>

## b) Otra Normativa de ámbito regional

- Ley 9/1981, de 18 de noviembre, sobre la Protección de la Legalidad Urbanística. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 182, de 4 de diciembre de 1981, pp. 1.606-1.611. Recuperado de <https://www.boe.es/ccaa/dogc/1981/182/f01605-01611.pdf>
- Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Boletín Oficial del Estado, núm. 93, de 6 de abril de 1984, pp. 9.842-9.849. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1984/04/06/pdfs/A09842-09849.pdf>
- Ley 9/85, de 4 de diciembre, Especial para tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid. Boletín Oficial del Estado, núm. 114, de 13 de mayo de 1986, pp. 17.115-17.120. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1986/0-5/13/pdfs/A17115-17120.pdf>

## IV. Cartografía

---

- Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA):  
<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/DERA/>
- Infraestructura de Datos Espaciales de Andalucía (IDE Andalucía):  
<http://www.ideandalucia.es/portal/web/ideandalucia/>
- Localizador de Información Geográfica de Andalucía:  
<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/lineav2/web/#>
- Red de Información Ambiental de Andalucía  
<http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/rediam/portada/>
- Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA):  
<http://pnoa.ign.es/>
- Sede Electrónica del Catastro:  
<http://www.catastro.meh.es/esp/sede.asp>